

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 № 04-05/2019**

по проекту:

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ:
№ МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г.
№ МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.17г.,
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ № 7 от 23.05.2019г.
к Договору № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по
оценке от 03.07.2017г.****по состоянию на 24 мая 2019г.****ООО «Комплекс-Консалтинг»**

Зарегистрировано «01» декабря 2004г.

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

ОГРН: 1047796922799

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

Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

Реквизиты:

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

ИНН/КПП: 7708545212/770801001

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

Кор.сч.: 30101810145250000411

БИК: 044525411

ДАТА ОЦЕНКИ: 24 мая 2019 года**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 24 мая 2019 года****ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»****ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»****Москва
2019г.**

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 № 7 от 23.05.2019г. к Договору № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.07.2017г., специалисты ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити» определили рыночную (справедливую) стоимость права требования объектов оценки по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г с целью определения рыночной (справедливой) стоимости прав требования. Характеристика объекта оценки указана в Таблице № 1 к настоящему Отчету.

По итогам проведенного анализа был подготовлен настоящий Отчет об оценке № **04-05/2019**. Оценка проведена по состоянию на 24 мая 2019 года. Дата составления отчета – 24 мая 2019 года.

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

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объектов недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 24.05.2019г. составляет: 51 203 780,00 (Пятьдесят один миллион двести три тысячи семьсот восемьдесят рублей), в том числе по отдельным квартирам:

Таблица №1: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартир общей проектной площадью 199,63 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 89%)

№ 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	1 корпус	1.3	9	98	1	42,79	244 000	10 440 760,00
2	1 корпус	1.7	24	397	2	59,14	268 000	15 849 520,00
3	2 корпус	2.2	24	499	3	97,7	255 000	24 913 500,00
	Всего:					199,63		51 203 780,00

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

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

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в РФ” №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Требования к отчету об оценке (ФСО №3)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО N7)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г. с

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

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

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Донсков О.Д.

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

Минасов О.Ю.

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



Балыков Я.Д.

СОДЕРЖАНИЕ :

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ :	4
I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Применяемые стандарты оценки	5
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	7
1.6 Основные факты и выводы	7
1.7 База оценки	8
1.8. Основные предположения и ограничивающие условия	8
1.9. Сертификат качества оценки	8
1.10. Стандарты оценки, содержание процесса оценки	9
1.11. Краткие сведения об Исполнителе	9
1.12. Условия, допущения и ограничения	10
1.13. Основные термины и определения	10
1.14. Требования к проведению оценки и последовательность определения стоимости объекта оценки	12
1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
1.16. Процедура оценки	13
1.17. Обзор основных подходов к оценке	13
II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Описание объекта оценки	15
2.2. Местоположение объектов	16
2.3. Оцениваемые права	27
III. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	28
IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА	29
4.1 Анализ макроэкономического состояния России	29
4.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2030г.	29
4.3. Обзор социально-экономического положения г.Москвы	34
4.4. Прогноз рынка недвижимости г.Москвы	34
V. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	43
VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
VII. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
7.1. Описание методики оценки	46
7.2. Оценка помещения	46
7.2.1. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта	46
7.2.2. Внесение корректировок в цены аналогов	48
VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ	54
IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	58
X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	59
XI. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	59
XII. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	61
Задание на оценку	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	63
ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МК0001-01-ДУ-98-397 ОТ 22.12.2017Г.	
ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г.	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	89
ИЗОБРАЖЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	89
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	106
ПЛАНИРОВКИ И ЦЕНЫ КОМПАНИИ-ЗАСТРОЙЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	107
АНАЛОГИ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 7	122
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 Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г. в соответствии с Задаaniem на оценку № 7 от 23.05.2019г. Права требования 3 (трех) квартир проектной общей площадью 199,63 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 border="1"> <thead> <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, террас, веранд), м2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 корпус</td> <td>1.3</td> <td>9</td> <td>98</td> <td>1</td> <td>42,79</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 корпус</td> <td>1.7</td> <td>24</td> <td>397</td> <td>2</td> <td>59,14</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2 корпус</td> <td>2.2</td> <td>24</td> <td>499</td> <td>3</td> <td>97,7</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Всего:</td> <td>199,63</td> </tr> </tbody> </table>		№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, террас, веранд), м2	1	1 корпус	1.3	9	98	1	42,79	2	1 корпус	1.7	24	397	2	59,14	3	2 корпус	2.2	24	499	3	97,7	Всего:						199,63
№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, террас, веранд), м2																															
1	1 корпус	1.3	9	98	1	42,79																															
2	1 корпус	1.7	24	397	2	59,14																															
3	2 корпус	2.2	24	499	3	97,7																															
Всего:						199,63																															
Права на объект оценки	В работе проводилась оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования 3 (трех) квартир, проектной общей площадью 199,63 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, принадлежат ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»																																				
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта недвижимости для определения рыночной (справедливой) стоимости права требования.																																				
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки – для целей определения рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке																																				
Вид стоимости	<p>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)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки, указывается без возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p>																																				
Дата оценки	<i>Дата оценки</i>	24 мая 2019г.																																			
	<i>Дата составления отчета</i>	24 мая 2019г.																																			
	<i>Срок выполнения оценки</i>	24 мая 2019г.																																			
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. с приложениями (копия) • Договор участия в долевом строительстве № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г. 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 N326 от 01.06.2015 г. 8. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (НП СРО «МСО»)
-------------------------------------	--

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

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

1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»
Реквизиты Заказчика	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити» ИНН 7728142469, КПП 770301001 Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1 р/с 4070181090185000054 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 3010181020000000593 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Донсков О.Д. член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков от 13 октября 2011г. за регистрационным № 888. Адрес СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606 ➤ ООО «Комплекс-Консалтинг» член НП «СМАО», включена в реестр оценщиков 27 декабря 2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков	Возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам оценщиками Исполнителя, дополнительно обеспечивается Исполнителем в пределах страхования ответственности. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Оценщик:	Донсков Олег Дмитриевич
Сведения об оценщике	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 №18/19/134/936 от 08.05.2019г. Срок действия договора с 15.05.2019г. по 14.05.20г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей ➤ Контактные данные Донского О.Д.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru ➤ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Сведения о независимости оценщика	Согласно ст.16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящим подтверждаем независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а именно: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 –

	<p>заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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
Бальков 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 №18/19/134/936 от 08.05.2019г. Срок действия договора с 15.05.2019г. по 14.05.20г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 	Сбор информации об объекте оценки, проверка и утверждение отчета Проведение расчетов, составление отчета

1.6 Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком объекта оценки	Задание на оценку № 7 от 23.05.2019г. к Договору № 2 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.07.2017г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право требования объекта недвижимости - 3 (трех) квартир проектной общей площадью 199,63 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, в Таблице № 1 к настоящему Отчету.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Подходы оценки	Значение оценки	Весовые коэффициенты
	<i>По сравнительному подходу, руб.</i>	51 203 780,00	100%
	<i>По затратному подходу, руб.</i>	Не применялся	0%
	<i>По доходному подходу, руб.</i>	Не применялся	0%
Итоговая величина стоимости объектов оценки	51 203 780,00 (Пятьдесят один миллион двести три тысячи семьсот восемьдесят 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 № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

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

п/п	Ф. И. О., должность	Данные о квалификации
1	Балыков Я.Д., Генеральный директор	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке имущества в более чем 1000 проектах. Опыт оценочной деятельности более 10 лет.
2	Донсков О.Д., Оценщик	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г. – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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-98-397 от 22.12.2017г. с приложениями (копия).
- Договор участия в долевом строительстве № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г 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 Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 89%)

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 Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 89%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас), м2
1	1 корпус	1.3	9	98	1	42,79
2	1 корпус	1.7	24	397	2	59,14
3	2 корпус	2.2	24	499	3	97,7
	Всего:					199,63

Общая характеристика объекта недвижимости представлена ниже в таблице:

Таблица № 3: Общая характеристика объектов недвижимости

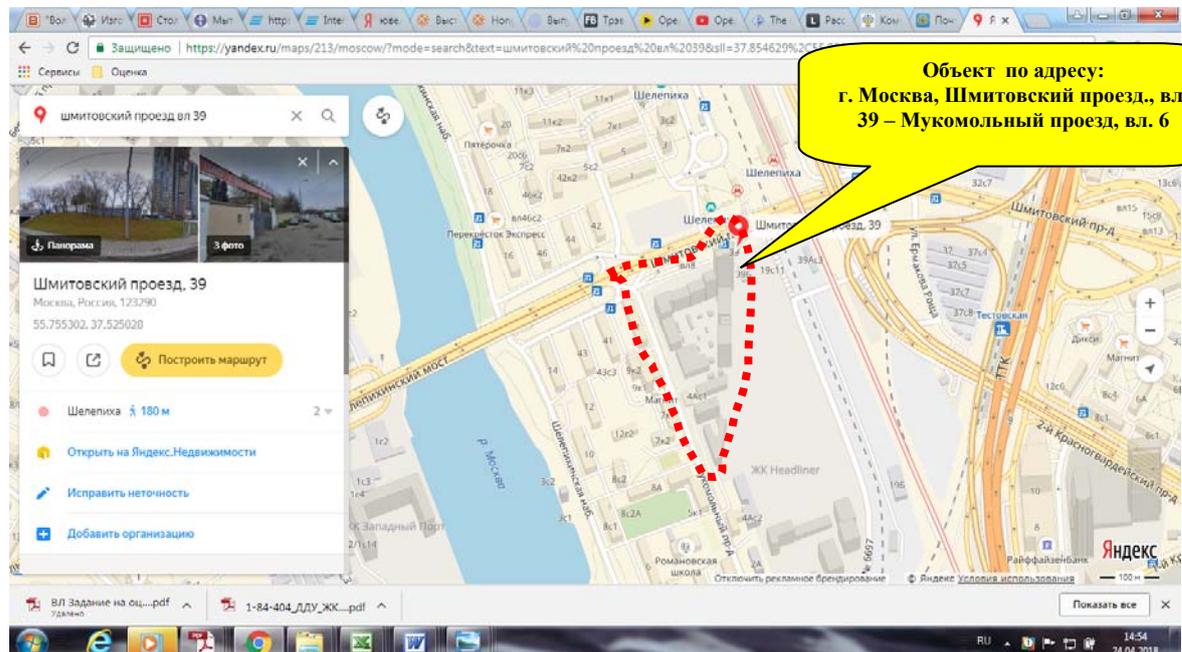
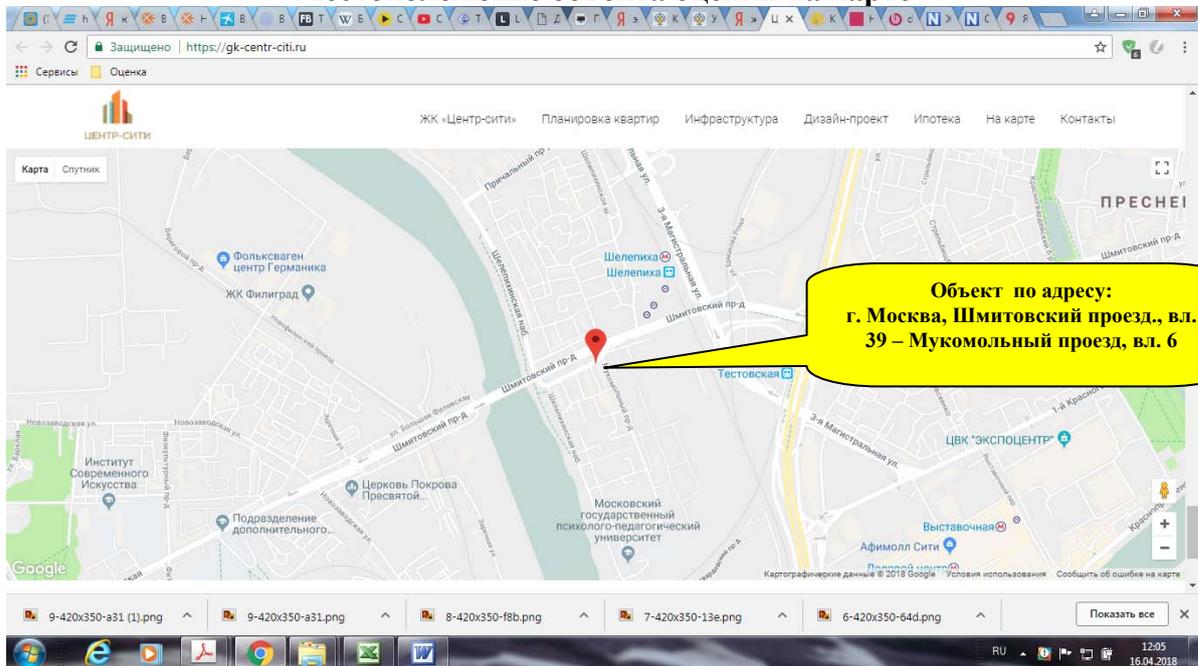
Показатель	Объекты недвижимости
Описание здания	
Местоположение объектов недвижимости	г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530
Название жилого комплекса, к которому относятся объекты недвижимости	ЖК «Хедлайнер»
Назначение зданий	Жилое со встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже.
Год постройки	Объект в стадии строительства, готовности дома 89%
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	199,63 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

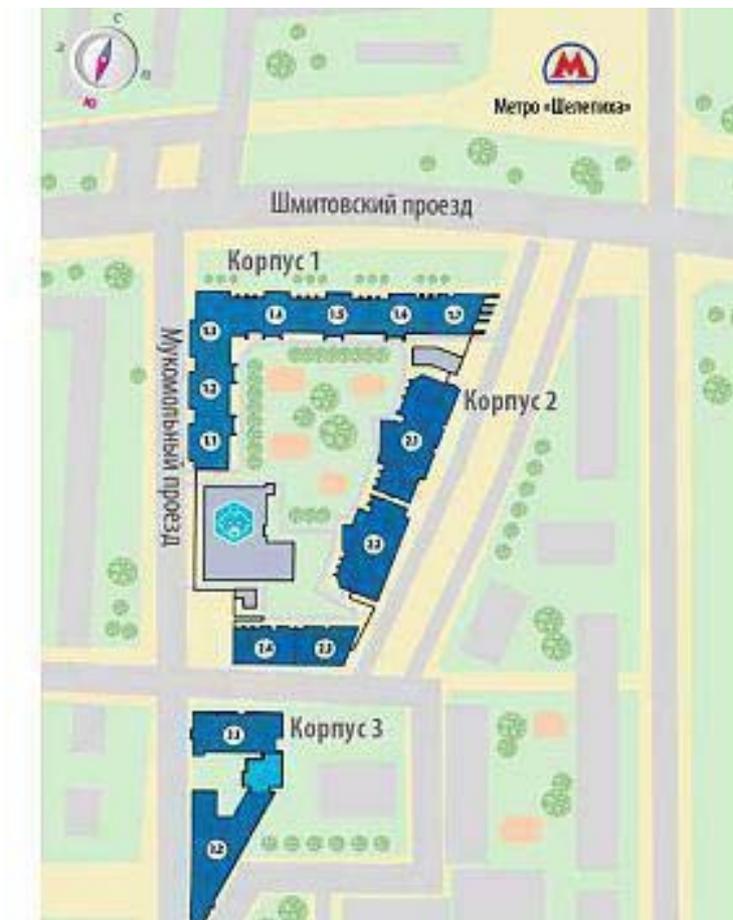
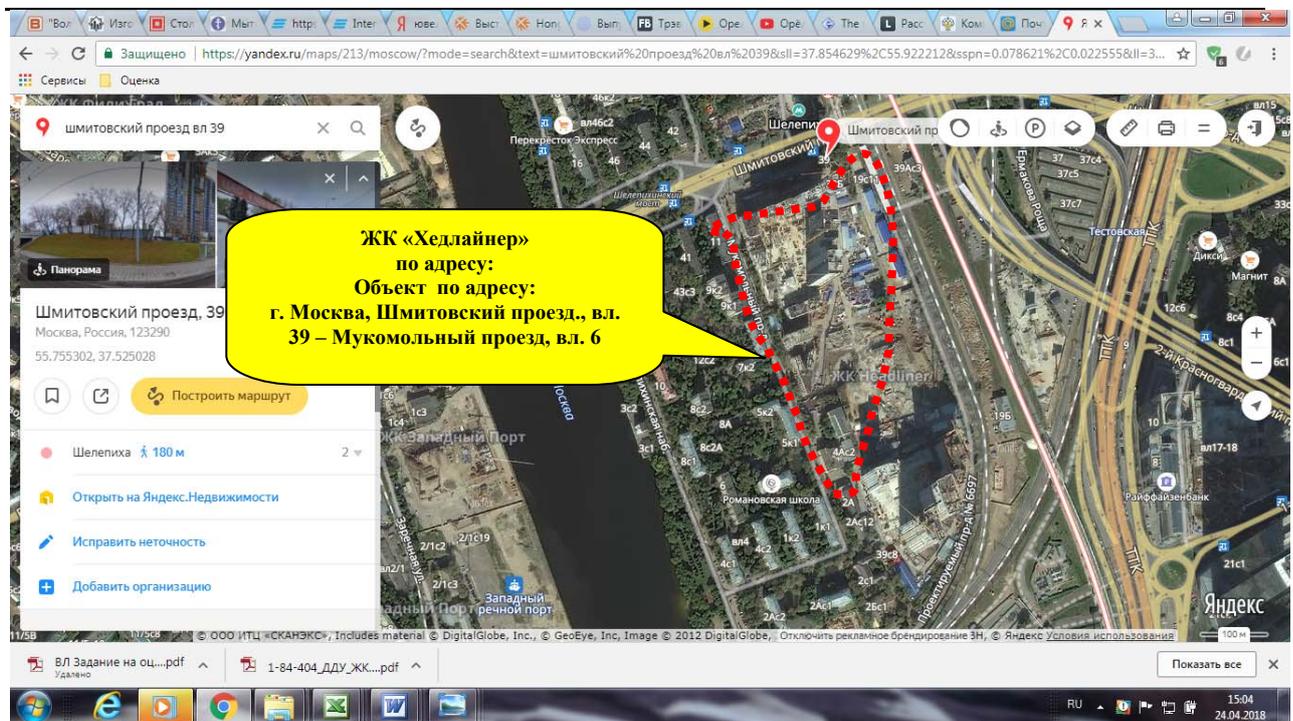
2.2. Местоположение объектов

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

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

ЖК Headliner и его застройщик. Проверка Novostroy.ru

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

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

Его учредителями являются:

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

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

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

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

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

На официальном сайте ЖК есть фотоотчёты о ходе строительства. По состоянию на май 2019 года строительство выполнено на 89%.

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 42,79 кв.м. в ЖК Headliner

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

МЖК «ЦЕНТР-СИТИ»
1-комнатная квартира на 12 этаже

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
9 229 000	12	1	Отдел продаж	+7 (800) 300 30 30	В 2016 году началась рено...

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

Описание квартиры

Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner. 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 15 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 42.79 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/

Приложения Оценка камни и ювелирка Другие закладки

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 Шнитовский 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.

Сравнение цен на 1-комнатные квартиры

дата обновления 23 мая 2019

ЦЕНА КВАРТИРЫ ● ЦЕНА ЗА М²

Категория	Цена (₽)	Локация
1-комнатная квартира	9 229 000	Выбранная квартира
Средняя цена в ЖК «Headliner», IV квартал 2019 г.	8 080 000	ЦАО
Средняя цена в ЖК «Headliner»	8 080 000	ЦАО
Средняя цена в районе Пресненский	24 154 000	ЦАО
Средняя цена в локации ЦАО	24 078 000	ЦАО
Самая дешевая в локации ЦАО	3 000 000	ЦАО
Самая дорогая в локации ЦАО	550 000 000	ЦАО

Первичный рынок Вторичный рынок

23 мая 2019 в 19:02 Матричный капитал предложено выдать еще шесть лет
23 мая 2019 в 18:04 В ЖК «Одинбург» еще один дом

https://www.novostroy.ru/e-click/10466/?_hs=46032271|c28c4

Поиск Избранное 0 Просмотренное 2 Добавить объект Войти | Регистрация

21:46 23.05.2019

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

Приложения Оценка камни и ювелирка Другие закладки

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 Шнитовский 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.

Сравнение цен на 1-комнатные квартиры

дата обновления 23 мая 2019

ЦЕНА КВАРТИРЫ ● ЦЕНА ЗА М²

Категория	Цена (₽)	Локация
1-комнатная квартира	216 000	Выбранная квартира
Средняя цена в ЖК «Headliner», IV квартал 2019 г.	229 000	ЦАО
Средняя цена в ЖК «Headliner»	229 000	ЦАО
Средняя цена в районе Пресненский	404 000	ЦАО
Средняя цена в локации ЦАО	405 000	ЦАО
Самая дешевая в локации ЦАО	60 050	ЦАО
Самая дорогая в локации ЦАО	1 594 600	ЦАО

Первичный рынок Вторичный рынок

23 мая 2019 в 19:02 Матричный капитал предложено выдать еще шесть лет
23 мая 2019 в 18:04 В ЖК «Одинбург» еще один дом

Поиск Избранное 0 Просмотренное 2 Добавить объект Войти | Регистрация

21:47 23.05.2019

История цены

ДАТА ИЗМЕНЕНИЯ	ЦЕНА	РАЗНИЦА
22 мая 2019	9 229 000 Р	↑ + 68 000 Р
30 апреля 2017	9 161 000 Р	↑ + 174 000 Р
16 марта 2017	8 987 000 Р	↑ + 89 000 Р
15 марта 2017	8 898 000 Р	* Квартира выставлена

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

Двухкомнатная квартира площадью 59,14 кв.м. в ЖК Headliner

Продажа 2-комнатной квартиры, 59.14 м², в ЖК Headliner
от 14 591 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)

6 предложений от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
14 591 000	24, 15, 74	3	Отдел продаж	+7 (000) xxx-xxx-xxx	В 2016 году началась рено...

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner. 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 26 этаже 53 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 59.14 м², 2 комнаты, одна из которых площадью 15.32 м², вторая – 12.51 м². Жилая площадь квартиры 27.83 м². В квартире просторная кухня, площадью 17.4 м², совмещенный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-59m-na-shmitovskom-proезде-39-5914-20194/

Приложения Оценка камни и ювелирка

МЖК «ЦЕНТРСИТИ» 2-комнатная квартира на 26 этаже

6 предложений от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
14 591 000	24, 25, 26	3	Отдел продаж	+7 (800) 303 30 30 Показать телефон	В 2016 году началась рено...
от 14 591 000 до 14 827 000	24, 25, 26	3	Центральный офис	+7 (495) *** ** 38 Показать телефон	Успейте купить с расщоч...

Информация о предложении дата обновления 22 мая 2019, всего просмотров: 416

Цена	от 14 591 000 Р (246 720 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	2	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	59,14 м²	Тип дома	Кирочно-монолитный
Жилая площадь	15,32+12,51	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Площадь кухни	17,40 м²	Метро	Шелехова 2 мин. пешком, еще 3 станции
Этаж	26 из 53		

Описание квартиры
Продавец: 3 продавца из которых ЖК Headliner площадью от 14 591 000 руб. Квартира находится в строящемся доне ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

КВАРТИ С ОТДЕЛК

Квартиры в ЖК «Городок», «Дом в городе»
Консьерж-сервис. Рядом парк. Стильная архитектура. Бесплатные коворкинги. Отделка white-box

КРЫША
ДОП. СКИДКА +5% ДО КОНЦА МАЯ

ЖК «Крылья», 3 мин. от метро
Доп скидка 5% в мае!

INGRAD
ЖК «Новочеремушкинская 17»
Квартиры от 12,6 млн руб. Сдача — 4 кв. 2019 г. Потолки от 2,15 м. Панорамные окна.

SALE!
Элитные квартиры!
Функциональные оаиды BARRIN HOUSE

КРАСНОСЛОБСКИЙ микрорайон
ОТ 1,6 МЛН Р

СКИДКА ДО 4,5%
Квартиры в м.п. «Красногвардейская»
Старт продаж в новых корпусах! ЖК д станции в пешей доступности. Школы и детские. Панорамные

Поиск Избранное 0 Просмотров 3 Добавить объект Войти | Регистрация

https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-59m-na-shmitovskom-proезде-39-5914-20194/

Приложения Оценка камни и ювелирка

Сравнение цен на 2-комнатные квартиры

из которых площадью 15,32 м², вторая – 12,51 м². Жилая площадь квартиры 27,85 м². В квартире просторная кухня, площадью 17,4 м², совмещенный санузел. Квартира находится в строящемся доне ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

СРАВНЕНИЕ ЦЕН НА 2-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ дата обновления 23 мая 2019

ЦЕНА КВАРТИРЫ ● ЦЕНА ЗА М²

Категория	Средняя цена
2-комнатная квартира	14 008 000 Р
Средняя цена в ЖК «Headliner», IV квартал 2019 г.	14 008 000 Р
Средняя цена в районе Пресненский	40 467 000 Р
Средняя цена в локации ЦАО	42 601 000 Р
Самая дешевая в локации ЦАО	9 648 000 Р
Самая дорогая в локации ЦАО	255 270 000 Р
Выбранная квартира	14 827 000 Р

Первичный рынок Вторичный рынок

КВАРТИ С ОТДЕЛК

Готовые квартиры! ДОЛИНА СЕТУНЬ. Премиум-класс!

СКИДКИ ДО 10%

СИМВОЛ Клоны и копии
Личал продаж! Готовые дома

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ!

FRESH от ДОСТРОЙ!
м. Красногвардейская

INGRAD
ЖК «Пробуждение» от 4,8 млн
М. Ф-Р Порохового — 200 м.
Квартиры с отделкой и без.
Ипотека от 7,9%. Рассрочка 0%.

NOVOSTROY.LIVE

13 Май 2019 в 19:23
Материальный капитал предложено выдать еще шесть лет

13 Май 2019 в 18:04
В ЖК «Сидибург» еще один дом введен в эксплуатацию

13 Май 2019 в 16:29
В Щелковском районе управление

Поиск Избранное 0 Просмотров 3 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнение цен на 2-комнатные квартиры дата обновления 23 мая 2019

Локация	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средняя цена в ЖК «Headliner», IV квартал 2019 г.	219 000 Р	219 000 Р
Средняя цена в районе Пресненский	434 000 Р	520 000 Р
Средняя цена в локации ЦАО (Центральный административный округ)	475 000 Р	520 000 Р
Самая дешевая в локации ЦАО (Центральный административный округ)	163 760 Р	49 700 Р
Самая дорогая в локации ЦАО (Центральный административный округ)	2 297 730 Р	1 756 610 Р
Выбранная квартира		251 000 Р

ЖК «Headliner» Жилые комплексы рядом

Многофункциональный жилой комплекс на 1,2 тысячи квартир появится в Ховрино
31 июля 2018 в 17:54 323
Генпрокуратура тоже посчитала обманутых дольщиков

Вся лента →

<https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-59m-na-shmitovskom-proезде-39-5914-20194/>

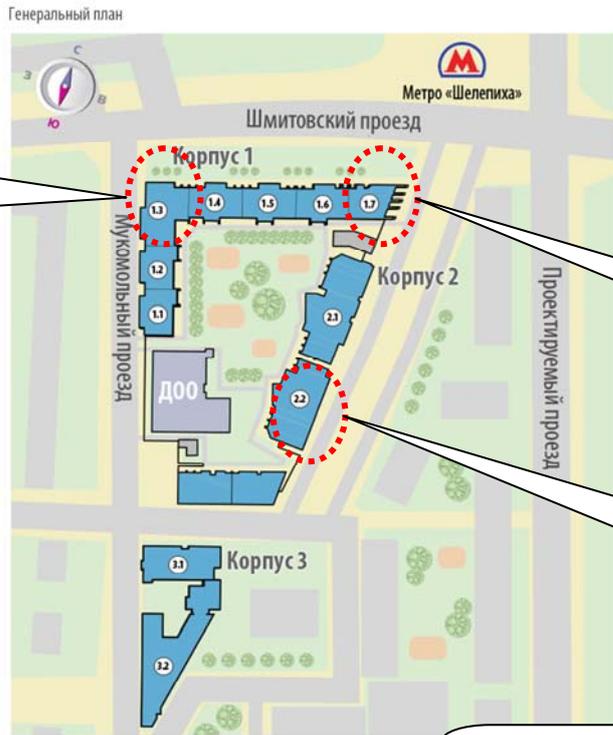
Трехкомнатная квартира площадью 97,7 кв.м. в ЖК Headliner

Описание квартиры

Продается 3-комнатная квартира в ЖК Headliner. 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 7 этаже 8 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 98,7 м², 3 комнаты, одна из которых площадью 20 м², вторая – 20 м², третья – 20 м². Жилая площадь квартиры 60 м². В квартире просторная кухня, площадью 25 м², совмещенный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 1

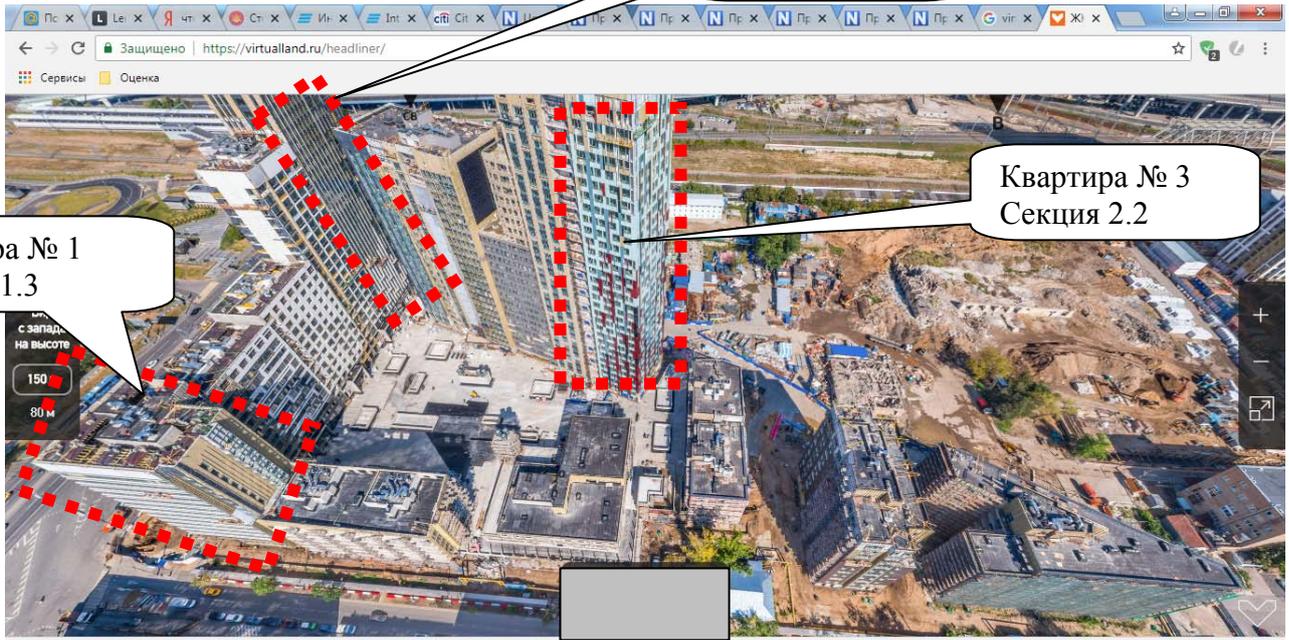


Квартира № 1
Секция 1.3

Квартира № 2
Секция 1.7

Квартира № 3
Секция 2.2

Квартира № 2
Секция 1.7



Квартира № 1
Секция 1.3

Квартира № 3
Секция 2.2

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Объект оценки – Право требования объекта недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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. 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 89%.

2.3. Оцениваемые права

Объект оценки – Права требования объектов недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г в соответствии с Заданием на оценку № 7 от 23.05.2019г. - Право требования 3 (трех) квартир проектной общей площадью 199,63 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 89%.

IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА

4.1 Анализ макроэкономического состояния России

Картина экономики. Апрель 2019 года

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910)

[175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910)

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.

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

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.

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;

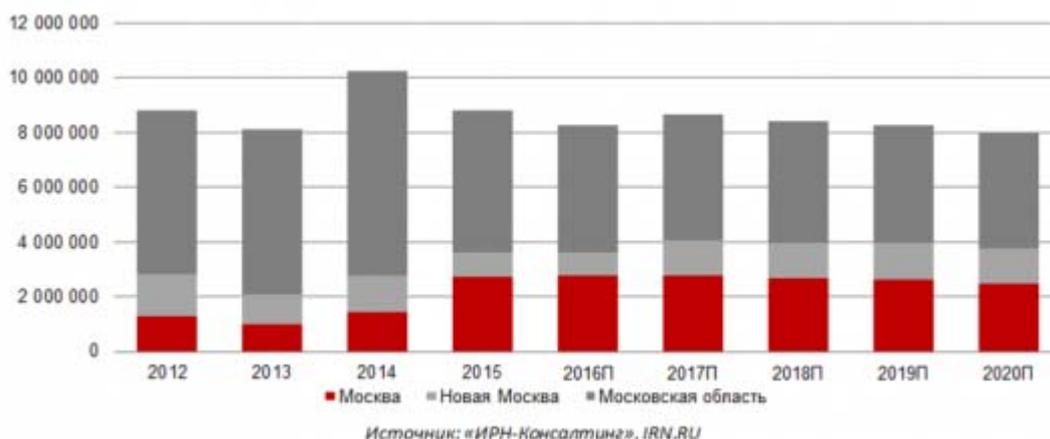
2016 г.: 7,1 млн кв. м;

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

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

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

Спрос

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

На новостройки спрос формально растет: в столице количество договоров долевого участия в строительстве жилья за январь-октябрь 2017 г. увеличилось на 55,7% в годовом выражении, в Подмосковье число ДДУ по жилью и нежилю 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 г., - 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.. Квартиры» под ред. Лайфера Л.А.

Анализ рынка квартир в новостройках г.Москва (Помещения площадью от 35 до 55 кв.м)

Помещения площадью от 35 до 55 кв.м								
№	Адрес	Источник информации	Дата предложения	Кол-во комнат	Площадь, кв.м	Этаж	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/198448229/	май.19	Квартира	40,1	5/14	10 289 660	256 600
2	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	https://www.cian.ru/sale/flat/196030389/	май.19	Квартира	39,14	2/8	9 235 083	235 950
3	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39АС3	https://www.cian.ru/sale/flat/205645294/	май.19	Квартира	44,21	10/51	11 052 500	250 000
4	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	https://www.cian.ru/sale/flat/206424985/	май.19	Квартира	46,1	3/37	11 700 000	253 796
5	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул.	https://www.cian.ru/sale/flat/192788589/	май.19	Квартира	40,2	3/20	12 582 600	313 000
6	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул.	https://www.cian.ru/sale/flat/192788589/	май.19	Квартира	40,2	3/20	12 582 600	313 000
7	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	https://www.cian.ru/sale/flat/191201197/	май.19	Квартира	52	16/19	16 020 000	308 077
8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39к1	https://www.cian.ru/sale/flat/203805958/	май.19	Квартира	45	2/6	10 500 000	233 333
9	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	https://www.cian.ru/sale/flat/191201662/	май.19	Квартира	53,8	27/37	13 910 400	258 558
10	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/202151134/	май.19	Квартира	50,3	16/20	11 994 740	238 464
							Среднее значение	266 078
							Минимальное значение	233 333
							Максимальное значение	313 000

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

Анализ рынка квартир в новостройках г.Москва (Помещения площадью от 55 до 75 кв.м)

Помещения площадью от 55 до 75 кв.м								
№	Адрес	Источник информации	Дата предложения	Кол-во комнат	Площадь, кв.м	Этаж	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/197580072/	май.19	Квартира	58,5	18/20	17 280 432	295 392
2	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	https://www.cian.ru/sale/flat/206763539/	май.19	Квартира	56,37	19/29	14 887 317	264 100
3	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5Ак1	https://www.cian.ru/sale/flat/206972754/	май.19	Квартира	74	23/25	23 500 000	317 568
4	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2	https://www.cian.ru/sale/flat/204675181/	май.19	Квартира	74	24/36	23 000 000	310 811
5	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	https://www.cian.ru/sale/flat/196071986/	май.19	Квартира	65	14/20	21 125 000	325 000
6	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	https://www.cian.ru/sale/flat/201768024/	май.19	Квартира	63,4	8/20	20 414 800	322 000
7	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	https://www.cian.ru/sale/flat/199308083/	май.19	Квартира	73,03	2/21	21 799 455	298 500
8	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/204861129/	май.19	Квартира	55,5	1/20	11 527 350	207 700
9	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2	https://www.cian.ru/sale/flat/202398766/	май.19	Квартира	74,2	18/36	19 698 936	265 484
10	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/197707429/	май.19	Квартира	58,2	12/20	13 118 746	225 408
							Среднее значение	283 196
							Минимальное значение	207 700
							Максимальное значение	325 000

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

Анализ рынка квартир в новостройках г.Москва (Помещения площадью от 75 до 110 кв.м)

Помещения площадью от 75 до 100 кв.м								
№	Адрес	Источник информации	Дата предложения	Кол-во комнат	Площадь, кв.м	Этаж	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/205640539/	май.19	Квартира	79,2	18/20	21 114 087	266 592
2	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	https://www.cian.ru/sale/flat/206763312/	май.19	Квартира	82,57	25/29	24 094 729	291 810
3	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3	https://www.cian.ru/sale/flat/203395907/	май.19	Квартира	85	11/21	23 500 000	276 471
4	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шеногина	https://www.cian.ru/sale/flat/203423282/	май.19	Квартира	80,7	23/24	20 205 000	250 372
5	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	https://www.cian.ru/sale/flat/197150507/	май.19	Квартира	83,2	14/20	26 956 800	324 000
6	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	https://www.cian.ru/sale/flat/207521022/	май.19	Квартира	84,8	13/19	20 000 000	235 849
7	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3	https://www.cian.ru/sale/flat/202376798/	май.19	Квартира	87	13/21	22 600 000	259 770
8	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	https://www.cian.ru/sale/flat/199308191/	май.19	Квартира	86,58	7/21	25 411 230	293 500
9	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/204550422/	май.19	Квартира	95,6	3/14	20 355 917	212 928
10	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3	https://www.cian.ru/sale/flat/205195459/	май.19	Квартира	84,6	2/21	19 400 000	229 314
							Среднее значение	264 061
							Минимальное значение	212 928
							Максимальное значение	324 000

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

ВЫВОДЫ:

- ✓ Объект оценки представляет собой право требования на объект недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 3 (три) квартиры, 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 89%)
- ✓ Объект оценки относится к сегменту элитных квартир, т.к. расположен в современном высотном здании уникального проекта, в престижном районе г.Москвы (район Сити)
- ✓ Структуру предложения в данном сегменте рынка в основном составляют права требования на квартиры площадью от 30 до 200 кв.м.
- ✓ В настоящее время на рынке аналогичных квартир дефицит отсутствует, имеется значительное количество предложений по продаже.
- ✓ На стоимость объекта оценки оказывает воздействие такие факторы как: вид права, месторасположение, стадия готовности объекта недвижимости, тип объекта недвижимости, наличие транспортной доступности и расположения инфраструктуры.
- ✓ Стоимость предложения квартир в районе месторасположения объекта оценки составляет диапазон: от 207 700 до 325 000 руб. за 1 кв.м. (анализ проведенный Оценщиком).
- ✓ Среднее значение стоимости типового 1 кв.м. квартиры в районе месторасположения объекта оценки составляет:
 - 266 078 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью от 35 кв.м до 55 кв.м кв.м. без учета отделки и скидки на торг;
 - 283 196 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью от 55 до 75 кв.м. без учета отделки и скидки на торг;
 - 264 061 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью от 75 до 100 кв.м. без учета отделки и 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) строений». Данный коэффициент составляет 1,18.

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

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

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

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

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

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

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 3 (трех) квартир проектной общей площадью 199,63 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 – встроенные помещения, которые не оцениваются в рамках затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

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

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

Принципы, лежащие в основе доходного подхода:

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

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

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

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

VII. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание методики оценки

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

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

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже 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 жилых комплексах. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения помещений. Было отобрано несколько жилых комплексов, данные о которых представлены ниже в Таблице:

Границы поисков также отмечены ниже на рисунке.

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

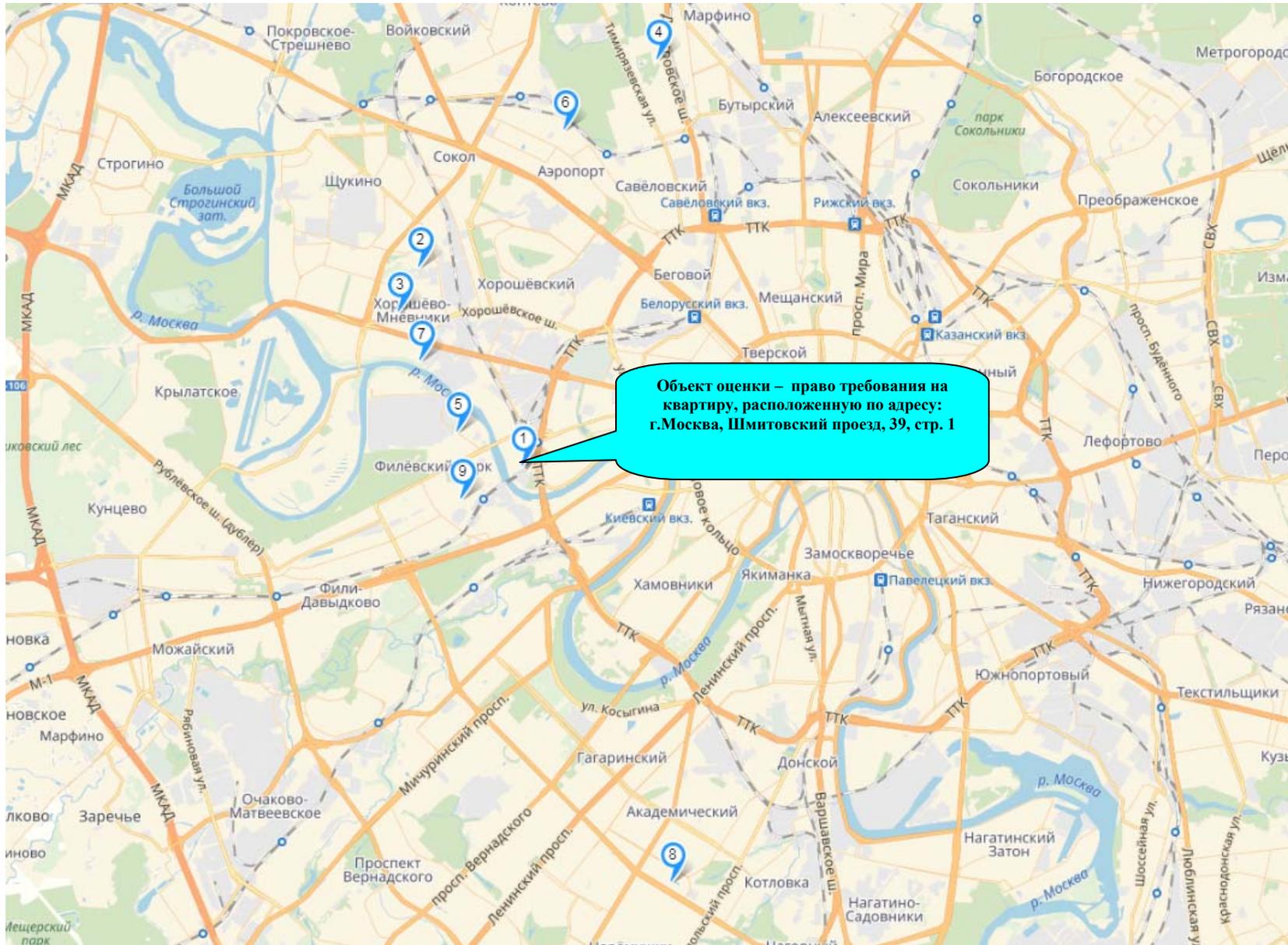


Таблица № 5: Характеристика жилых помещений в отобранных жилых комплексах – аналогах жилому дому, для прав собственности на квартиры площадью от 35 до 55 кв.м

п/п	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
<p>Аналог 1</p> 	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	квартира	40,1	10 289 660	5/14	3 кв.2020	85%	7 495 134-69-35	Новостройка! Продается 1-комн. кв-ра площадью 40,1 кв.м, (Блок 1, Секция 3) 5 этаж 14-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро "Фили". В состав жилого проекта с уникальной авторской архитектурой входят четыре жилых блока с подземным паркингом и два детских сада. На первых этажах разместятся магазины и объекты сферы услуг, в подземной части - паркинг с прямым доступом на лифте	https://www.cian.ru/sale/flat/198448229/
<p>Аналог 2</p> 	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	квартира	39,14	9 235 083	2/8	1 кв.2020	86%	7 495 134-63-15	Продается 1-комн. квартира площадью 39,14 кв.м на 2 этаже 8-этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы. В пешей доступности метро "Фили" и станции МЦК/метро "Шелепиха". В квартале представлена коллекция планировочных решений традиционного и евро-форматов. Квартиры расположены в высотных и среднеэтажных секциях и имеют панорамные виды на город и деловой центр "Москва-Сити".	https://www.cian.ru/sale/flat/196030389/
<p>Аналог 3</p> 	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39АС3	квартира	44,21	11 052 500	10/51	4 кв.2019	89%	7 495 134-90-60	Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (корпус 3), срок сдачи: IV-кв. 2019, общей площадью 44.21 кв.м., на 4 этаже. Квартал "Центр Сити" находится в Пресненском районе ЦАО, рядом с метро "Шелепиха". Новый транспортный узел связывает переходами метро, станцию МЦК и платформу Тестовская, от которой можно за десять минут доехать до Белорусского вокзала и далее на экспрессе до аэропорта Шереметьево.	https://www.cian.ru/sale/flat/205645294/
<p>Аналог 4</p> 	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	квартира	46,10	11 700 000	3/37	Дом сдан	100%	7 903 961-19-63	Продается 2-комнатная квартира в ЖК "Сердце Столицы" на 3 этаже. Планировочное решение - кухня, гостиная 17 квм и спальня 16 квм. Высота потолков 3.20 м. Окна в сторону тихого двора. Квартира предлагается без отделки, заведены все коммуникации, установлены радиаторы, стеклопакеты с повышенной шумоизоляцией и входная дверь.	https://www.cian.ru/sale/flat/206424985/
<p>Аналог 5</p> 	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул.	квартира	40,20	12 582 600	3/20	4 кв.2021	80%	7 495 134-63-24	Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 01), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 40.20 кв.м., на 3 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня".	https://www.cian.ru/sale/flat/192788589/

Таблица № 6: Характеристика жилых помещений в отобранных жилых комплексах – аналогах жилому дому, для прав собственности на квартиры площадью от 55 до 75 кв.м

п/п	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
<p>Аналог 1</p> 	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	квартира	58,50	17 280 432	18/20	3 кв.2020	89%	7 495 134-69-35	Новостройка! Продается 2-комн. кв-ра площадью 58,5 кв.м, (Блок 1, Секция 10) 18 этаж 20-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро "Фили". В состав жилого проекта с уникальной авторской архитектурой входят четыре жилых блока с подземным паркингом и два детских сада.	https://www.cian.ru/sale/flat/197580072/
<p>Аналог 2</p> 	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	квартира	56,37	14 887 317	19/29	1 кв.2020	89%	7 495 134-63-15	Продается 2-комн. квартира площадью 56,37 кв.м на 19 этаже 29 этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы. В пешей доступности метро "Фили" и станции МЦК/метро "Шелепиха". В квартале представлена коллекция планировочных решений традиционного и евро-форматов. Квартиры расположены в высотных и среднеэтажных секциях и имеют панорамные виды на город и деловой центр "Москва-Сити".	https://www.cian.ru/sale/flat/206763539/
<p>Аналог 3</p> 	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5Ак1	квартира	74,00	23 500 000	23/25	Дом сдан	100%	7 909 994-76-57	Продаётся двух комнатная квартира в ЖК "Филиград" До станции м. Фили 15 - 20 минут пешком, либо общественным транспортом 6 минут. Квартира без отделки, с возможностью прописки. Видовая , 23 этаж! Вид на Москва Сити и Москву - реку.	https://www.cian.ru/sale/flat/206972754/
<p>Аналог 4</p> 	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2	квартира	74,00	23 000 000	24/36	Дом сдан	100%	7 913 988-48-38	Продается квартира в ЖК "Сердце столицы". Свободной планировки по договору переуступки. 1 корпус, 24 этаж, тип 10П, 74 м2, солнечная сторона. Дом сдан.Презентабельная входная группа. Вид на реку и Москва-Сити. Большая благоустроенная придомовая территория. Отличная инфраструктура. Хорошая транспортная доступность	https://www.cian.ru/sale/flat/204675181/
<p>Аналог 5</p> 	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	квартира	65,00	21 125 000	14/20	2 кв.2020	89%	7 495 134-91-13	Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 02), срок сдачи: II-кв. 2020, общей площадью 65.00 кв.м., на 14 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши, внутренние дворы, организованные по принципу частного сада, предоставляют жителям квартир CITY PARK возможность быть ближе к природе, оставаясь в центре города	https://www.cian.ru/sale/flat/196071986/

Таблица № 7: Характеристика жилых помещений в отобранных жилых комплексах – аналогах жилому дому, для прав собственности на квартиры площадью от 75 до 110 кв.м

п/п	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
<p>Аналог 1</p> 	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	квартира	79,20	21 114 087	18/20	2 кв.2021	89%	7 495 134-69-35	Новостройка! Продается 3-комн. кв-ра площадью 79,2 кв.м, (Блок 2.1, Секция 4) 18 этаж 20-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро "Фили". В состав жилого проекта с уникальной авторской архитектурой входят четыре жилых блока с подземным паркингом и два детских сада.	https://www.cian.ru/sale/flat/205640539/
<p>Аналог 2</p> 	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	квартира	82,57	24 094 729	25/29	1 кв.2020	100%	7 495 134-63-15	Продается 3-комн. квартира площадью 82,57 кв.м на 25 этаже 29 этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы. В пешей доступности метро "Фили" и станции МЦК/метро "Шелепиха".	https://www.cian.ru/sale/flat/206763312/
<p>Аналог 3</p> 	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3	квартира	85,00	23 500 000	11/21	Дом сдан	100%	7 495 797-70-74	52487 КВАРТИРА без отделки в ЖК "Фили Град". Свободная планировка. В квартире 3 окна и 1 лоджия с панорамным остеклением. Возможно спланировать просторную кухню-гостиную и 2 спальни, либо небольшую кухню-столовую и 3 спальни. Распашонка, вид во двор и в город. Высота потолков 3 м. Презентабельная входная группа. Имеется машиноместо.	https://www.cian.ru/sale/flat/203395907/
<p>Аналог 4</p> 	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шеногина	квартира	80,70	20 205 000	23/24	Дом сдан	87%	7 495 134-26-78	Трехкомнатная квартира от застройщика в ЖК "Сердце столицы" на 23 этаже. Общая площадь: 80.7 кв.м., жилая: 44.2 кв.м., площадь просторной кухни: 12.7 кв.м. В квартире один совмещенный и один отдельный санузел.	https://www.cian.ru/sale/flat/203423282/
<p>Аналог 5</p> 	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	квартира	83,20	26 956 800	14/20	4 кв.2021	100%	7 495 134-91-13	Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 01), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 83.20 кв.м., на 15 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши, внутренние дворы, организованные по принципу частного сада, предоставляют жителям квартир CITY PARK возможность быть ближе к природе, оставаясь в центре города.	https://www.cian.ru/sale/flat/197150507/

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 стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

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

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

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

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

Значение поправки получено на основании данных "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры, Нижний Новгород, 2018 г, стр.265».

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Поправка применялась в размере 5,7% в сторону уменьшения для всех объектов аналогов.

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

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

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

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

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

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

Таблица: Значение поправки на площадь

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

В расчете поправка не применяется.

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

Капитальный ремонт

Отделка 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 «B+», «A» и «A+».

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

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

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

Готовность здания. На момент оценки оцениваемое здание готово, на 89%.

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

Значение корректировки составляет:

Для квартир площадью менее 35 кв.м.

- 2% в сторону увеличения для объекта аналога №1.
- 1% в сторону увеличения для объекта аналога №2.
- 4% в сторону уменьшения для объекта аналога №4.
- 4% в сторону увеличения для объекта аналога №5.

Для квартир площадью от 35 до 55 кв.м.

- 4% в сторону уменьшения аналогов №3, №4.

Для квартир площадью от 5 до 75 кв.м.

- 4% в сторону уменьшения аналогов №3, №4.
- 1% в сторону увеличения для объекта аналога №5.

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

Вид из окна. На стоимость квартир влияют видовые характеристики. Корректировка на вид из окна применяется согласно данным справочника "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры, Нижний Новгород, 2018 г, стр.211»

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 136

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

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

$$K = \left(\frac{C_{o.o.}}{C_{o.a.}} - 1 \right), \text{ где}$$

K – величина корректировки,

$C_{o.o.}$ – цена объекта, чья сравниваемая характеристика совпадает с характеристикой объекта оценки,

$C_{o.a.}$ – цена объекта, чья сравниваемая характеристика совпадает с характеристикой объекта-аналога.

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

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

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

Таблица № 8: Расчет стоимости права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир от 35 до 55 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/1984482/29/	https://www.cian.ru/sale/flat/19603038/9/	https://www.cian.ru/sale/flat/2056452/94/	https://www.cian.ru/sale/flat/206424/985/	https://www.cian.ru/sale/flat/192788/589/	
Стоимость продажи, руб.	10 289 660	9 235 083	11 052 500	11 700 000	12 582 600	-
Площадь, кв.м.	40,10	39,14	44,21	46,10	40,20	
Цена предложения, руб/м2	256 600	235 950	250 000	253 796	313 000	-
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	256 600	235 950	250 000	253 796	313 000	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	256 600	235 950	250 000	253 796	313 000	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	256 600	235 950	250 000	253 796	313 000	-
Дата продажи/Дата выставления на торги	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	256 600	235 950	250 000	253 796	313 000	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-
Объект сделки	квартира площадью от 35 до 55 кв.м.	квартира площадью от 35 до 55 кв.м.	квартира площадью от 35 до 55 кв.м.	квартира площадью от 35 до 55 кв.м.	квартира площадью от 35 до 55 кв.м.	42,79
Скорректированная цена, руб.	231 453	212 827	225 500	228 924	282 326	-
Местоположение	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39АС3	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул.	г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1
Корректировка на местоположение и готовность дома	0%	0%	0%	0%	0%	-
Назначение здания	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на назначение здания	0%	0%	0%	0%	0%	-
Физические характеристики:						
Дата сдачи объекта в эксплуатацию	3 кв.2020	1 кв.2020	4 кв.2019	Дом сдан	4 кв.2021	Дом недостроен
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	85%	86%	89%	100%	80%	89%
Корректировка на степень готовности	2%	1%	0%	-4%	4%	-
Общая площадь помещений, кв. м	40,10	39,14	44,21	46,10	40,20	
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	5/14	2/8	10/51	3/37	3/20	9/53
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	-
Вид из окна	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный вид
Корректировка на вид из окна	0%	0%	0%	0%	0%	-
Стоимость продажи, руб./кв. м	231 453	212 827	225 500	228 924	282 326	-
Суммарная процентная корректировка	1,7%	1,3%	0,0%	-4,1%	4,1%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	235 492	215 584	225 500	219 443	293 987	-
Весовые коэффициенты	0,21	0,20	0,18	0,13	0,28	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	49 531	43 216	39 812	28 049	83 742	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						244 350
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						244 000

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 89%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 244 000 руб.

Таблица № 9: Расчет стоимости права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир от 55 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/1975800/72/	https://www.cian.ru/sale/flat/20676353/9/	https://www.cian.ru/sale/flat/2069727/54/	https://www.cian.ru/sale/flat/204675/181/	https://www.cian.ru/sale/flat/196071/986/	
Стоимость продажи, руб.	17 280 432	14 887 317	23 500 000	23 000 000	21 125 000	-
Площадь, кв.м.	58,50	56,37	74,00	74,00	65,00	
Цена предложения, руб/м2	295 392	264 100	317 568	310 811	325 000	-
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	295 392	264 100	317 568	310 811	325 000	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	295 392	264 100	317 568	310 811	325 000	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	295 392	264 100	317 568	310 811	325 000	-
Дата продажи/Дата выставления на торги	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	295 392	264 100	317 568	310 811	325 000	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-
Объект сделки	квартира площадью от 55 до 75 кв.м.	квартира площадью от 55 до 75 кв.м.	квартира площадью от 55 до 75 кв.м.	квартира площадью от 55 до 75 кв.м.	квартира площадью от 55 до 75 кв.м.	59,14
Скорректированная цена, руб.	266 444	238 218	286 446	280 351	293 150	-
Местоположение	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5Ак1	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	Пресненский, локация «ЦАО (Центральный административный округ)», Шмитовский проезд, 39, стр. 1
Корректировка на местоположение и готовность дома	0%	0%	0%	0%	0%	-
Назначение здания	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на назначение здания	0%	0%	0%	0%	0%	-
Физические характеристики:						
Дата сдачи объекта в эксплуатацию	3 кв. 2020	1 кв. 2020	Дом сдан	Дом сдан	2 кв. 2020	Дом недостроен
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	89%	89%	100%	100%	89%	89%
Корректировка на степень готовности	0%	0%	-4%	-4%	0%	-
Общая площадь помещений, кв. м	58,50	56,37	74,00	74,00	65,00	-
Корректировка на площадь	0%	0%	0%	0%	0%	-
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние помещений	0%	0%	0%	0%	0%	-
Коммуникации	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка на наличие коммуникаций	0%	0%	0%	0%	0%	-
Этаж	18/20	19/29	23/25	24/36	14/20	24/53
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	-
Вид из окна	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид
Корректировка на вид из окна	0%	0%	0%	0%	0%	-
Стоимость продажи, руб./кв. м	266 444	238 218	286 446	280 351	293 150	-
Суммарная процентная корректировка	0,0%	0,0%	-4,1%	-4,1%	0,0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	266 444	238 218	274 582	268 740	293 150	-
Весовые коэффициенты	0,22	0,22	0,16	0,16	0,22	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	59 902	53 556	44 694	43 743	65 906	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						267 800
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						268 000

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 89%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 268 000 руб.

Таблица № 9: Расчет стоимости права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир от 75 до 110 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/205640539/	https://www.cian.ru/sale/flat/206763312/	https://www.cian.ru/sale/flat/203395907/	https://www.cian.ru/sale/flat/203423282/	https://www.cian.ru/sale/flat/197150507/	
Стоимость продажи, руб.	21 114 087	24 094 729	23 500 000	20 205 000	26 956 800	-
Площадь, кв.м.	79,20	82,57	85,00	80,70	83,20	
Цена предложения, руб/м2	266 592	291 810	276 471	250 372	324 000	-
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	266 592	291 810	276 471	250 372	324 000	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	266 592	291 810	276 471	250 372	324 000	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	266 592	291 810	276 471	250 372	324 000	-
Дата продажи/Дата выставления на торги	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	266 592	291 810	276 471	250 372	324 000	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-
Объект сделки	квартира площадью от 75 до 100 кв.м.	квартира площадью от 75 до 100 кв.м.	квартира площадью от 75 до 100 кв.м.	квартира площадью от 75 до 100 кв.м.	квартира площадью от 75 до 100 кв.м.	97,7
Скорректированная цена, руб.	240 466	263 212	249 376	225 835	292 248	-
Местоположение	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	ЖК «Фили Град», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шенюгина	ЖК «Сити Парк (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл.7	Пресненский, локация «ЦАО (Центральный административный округ)», Шмитовский проезд, 39, стр. 1
Корректировка на местоположение и готовность дома	0%	0%	0%	0%	0%	-
Назначение здания	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на назначение здания	0%	0%	0%	0%	0%	-
Физические характеристики:						
Дата сдачи объекта в эксплуатацию	2 кв.2021	1 кв.2020	Дом сдан	Дом сдан	4 кв.2021	Дом недостроен
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	88%	89%	100%	100%	87%	89%
Корректировка на степень готовности	0%	0%	-4%	-4%	1%	
Общая площадь помещений, кв. м	79,20	82,57	85,00	80,70	83,20	
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	18/20	25/29	11/21	23/24	14/20	24/53
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	-
Вид из окна	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид	Панорамный вид
Корректировка на вид из окна	0%	0%	0%	0%	0%	-
Стоимость продажи, руб./кв. м	240 466	263 212	249 376	225 835	292 248	-
Суммарная процентная корректировка	0,4%	0,0%	-4,1%	-4,1%	0,9%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	241 484	263 212	239 048	216 482	294 747	-
Весовые коэффициенты	0,23	0,22	0,16	0,16	0,24	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	54 938	57 546	37 839	34 267	69 944	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						254 530
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						255 000

Таким образом, стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 75 до 110 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер», расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1. (готовность дома 89%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 255 000 руб.

VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ

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

- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 35 до 55 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: **244 000,0 руб.**
- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 55 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: **268 000,0 руб.**
- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 75 до 110 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: **255 000,0 руб.**

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

Таблица № 12: Согласование результатов оценки – права требования типового 1 кв.м. квартиры

n/n	Наименование объекта:	Право требования типового 1 кв.м. жилой площади, руб.	Коэффициент пересчета	Рыночная (справедливая) стоимость права требования, руб.
1	Стоимость в рамках сравнительного подхода		100%	
	в том числе:			
	Для объектов жилой недвижимости общей площадью квартир от 35 до 55 кв.м.	244 000,0	100%	244 000,0
	Для объектов жилой недвижимости общей площадью квартир от 55 до 75 кв.м.	268 000,0	100%	268 000,0
	Для объектов жилой недвижимости общей площадью квартир от 75 до 110 кв.м.	255 000,0	100%	255 000,0
2	Стоимость в рамках затратного подхода	Не применялся	0%	
3	Стоимость в рамках доходного подхода	Не применялся	0%	

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

- рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 35 до 55 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 89%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **244 000,0 руб.**
- рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 55 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 89%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **268 000,0 руб.**
- рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 75 до 110 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 89%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **255 000,0 руб.**

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объекта недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 24.05.2019г. составляет: **51 203 780,00** (Пятьдесят один миллион двести три тысячи семьсот восемьдесят рублей).

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объектов недвижимости по Договорам участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397 от 22.12.2017г. и № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18г – 199,63 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 3 (три) квартиры, 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 24.05.2019г. составляет: 51 203 780,00 (Пятьдесят один миллион двести три тысячи семьсот восемьдесят рублей), в том числе по отдельным квартирам:

Таблица №13: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартиры общей проектной площадью 199,63 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 89%)

№ 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	1 корпус	1.3	9	98	1	42,79	244 000	10 440 760,00
2	1 корпус	1.7	24	397	2	59,14	268 000	15 849 520,00
3	2 корпус	2.2	24	499	3	97,7	255 000	24 913 500,00
Всего:						199,63		51 203 780,00

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в РФ” №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Требования к отчету об оценке (ФСО №3)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО N7)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России №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) стоимостиданного объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Донсков О.Д.

Исполнительный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»

Миначов О.Ю.

Генеральный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»



Балуйков 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 ликвидности (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный 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 № 7 от 23.05.2019г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 7

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

г. Москва

«23» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити» (далее - «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности № 180/18 от 20.12.2018 г., с одной стороны, и

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

вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящее Задание на оценку № 7 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 «24» мая 2019 года.

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

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

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

3.Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков:

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

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

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

4.1. Профессиональная ответственность оценщиков-экспертов:

- Ларкин Алексей Александрович, профессиональная ответственность застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК» полис №180E0B4070578 от 27.09.2018г. Срок действия договора с 28.09.2018 по 27.09.2019г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч рублей) рублей.

- Донсков Олег Дмитриевич, профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) №18/19/134/936 от 08.05.2018г. страхования ответственности оценщика. Срок действия договора с 15.05.2019г. по 14.05.2020г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.

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

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

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

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

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

5.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.

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

6. Объект оценки: Права требования по Договору участия в долевом строительстве № МК0002-01-ДУ-0499-499 от 25.05.18 года и Права требования по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-

98-397 от 22.12.17 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: «24» мая 2019 года
10. Форма Отчета Оценщика: бумажная версия - в 1 (одном) оригинальном экземпляре, электронная версия полного отчета – в 1 (одном) экземпляре.
11. Срок проведения оценки: () рабочих дня.
12. Дата представления Отчета Заказчику: «24» мая 2019 года.
13. Размер вознаграждения Оценщику составляет 40 000 (Сорок 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 3010181020000000593 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./



Вх 22.01.2018.

Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-98-397

г. Москва

« 22 » января 2017 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, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 115/17 от 07.07.2017 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: www.ccity.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 **21 931 470,88** (двадцать один миллион девятьсот тридцать одна тысяча четыреста семьдесят) рублей **88** копеек, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

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

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

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

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

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

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

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

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

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

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

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

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

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

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

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

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

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

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

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого

строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

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

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

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

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

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

12.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.8. К Договору прилагаются:

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

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

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Жилой квартал Сити»,

ОГРН 5167746175350, ИНН 7703417626, КПП 770301001,

место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 7-10;

почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, р/с

40702810800020000342, Банк: ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225

 / Е. Липаткин/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

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

ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770101001

место нахождения: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,

почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,

р/с №40701810901850000054 в АО "АЛЬФА-БАНК"

кор.счет № 30101810200000000593, БИК 044525593

 / А.В. Спсивый /

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-98-397 от «22» сентября 2017г.

№	№ 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 1 кв.м., руб.
1	1	1.3.	9	4	98	1	42,79	8 361 821,54	195 415,32
2	1	1.7.	24	5	397	2	59,14	13 569 649,34	229 449,60

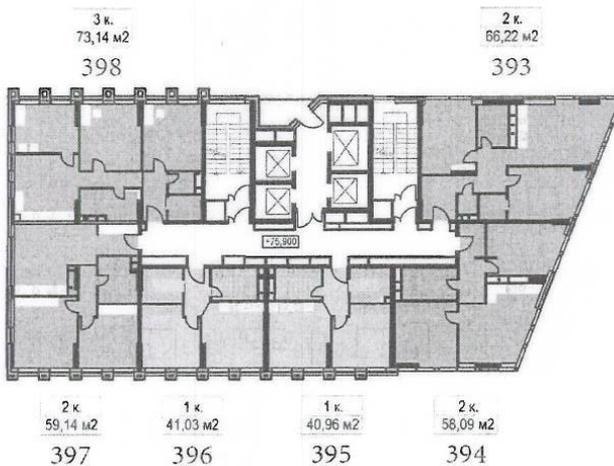
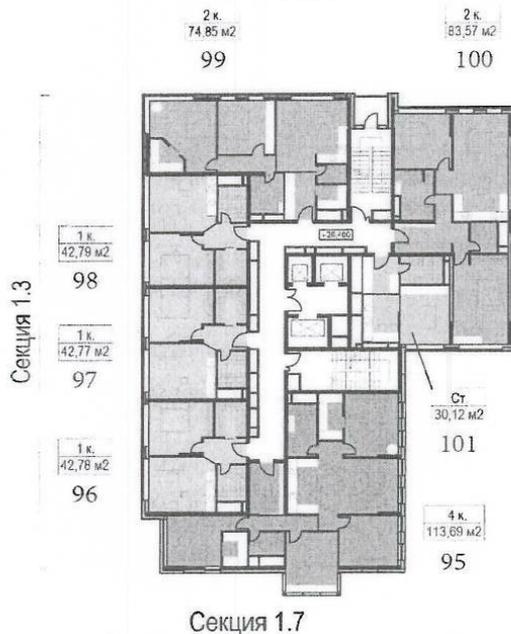
Объект долевого строительства однокомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3. на 9 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 4, условный номер - 98, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 42,79 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	жилое	13,33
2	Кухня-гостиная	15,84
3	Прихожая	4,42
4	Гардероб	4,73
5	ванная	4,47

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3. на 24 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 5, условный номер - 397, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 59,14 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	жилое	12,51
2	жилое	15,32
3	Кухня-гостиная	17,40
4	Прихожая	4,56
5	холл	3,20
6	ванная	6,15

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



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

С.Е. Липаткин
/ С.Е. Липаткин/

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

А.В. Списивый
/ А.В. Списивый/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-98-397 от «22» декабря 2017 г.

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

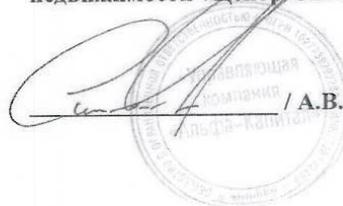
Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича
Полы	Стяжка не выполняется. В санузлах выполняется гидроизоляция
Оконные проемы	Остекление из алюминиевых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

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»



/С.Е. Липаткин/

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



/ А.В. Списивый /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Предназначение государственного земельного участка: ДОГОВОР ДОЛГОВОГО УЧАСТИЯ
Дата регистрации 17 ЯНВ 2018
Номер государственного земельного участка: 50:08/004/2018-000
ФИО: ЗАХАРОВ М.А.



[Handwritten signature]



*вх от 18.06.2018***Договор участия в долевом строительстве № МК0002-01-ДУ-0499-499**

г. Москва

«25» мая 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 770901001, место нахождения: 109028, г. Москва, Подкопаевский переулок, дом 4, эт. 4, пом. 20; почтовый адрес: 109028, г. Москва, Подкопаевский переулок, дом 4, эт. 1, 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 **23 176 425 (двадцать три миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста двадцать пять) рублей 43 копейки**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

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

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

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

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

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

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

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

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

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

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

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

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

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

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

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

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

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

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

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

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

а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

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

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

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

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8. К Договору прилагаются:

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

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

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Жилой квартал Сити»

ОГРН 5167746175350, ИНН 7703417626, КПП 770901001,

109028, г. Москва, Подкопаевский переулок, дом 4, эт. 4, пом. 20; почтовый адрес: 109028, г.

Москва, Подкопаевский переулок, дом 4, эт. 1, строение 2, р/с 40702810800020000342. Банк:

ПАО Сбербанк. к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225

 С.Е. Липаткин/



УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

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

ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770101001

место нахождения: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,

почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,

р/с №40701810901850000054 в АО "АЛЬФА-БАНК"

кор.счет № 30101810200000000593, БИК 044525593

 Н.Н. Антипов/



Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0002-01-ДУ-0499-499 от «25» мая 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 1 кв.м., руб.
1	2 корпус	2.2	24	10	499	3	97,07	23 176 425,43	238 759,92

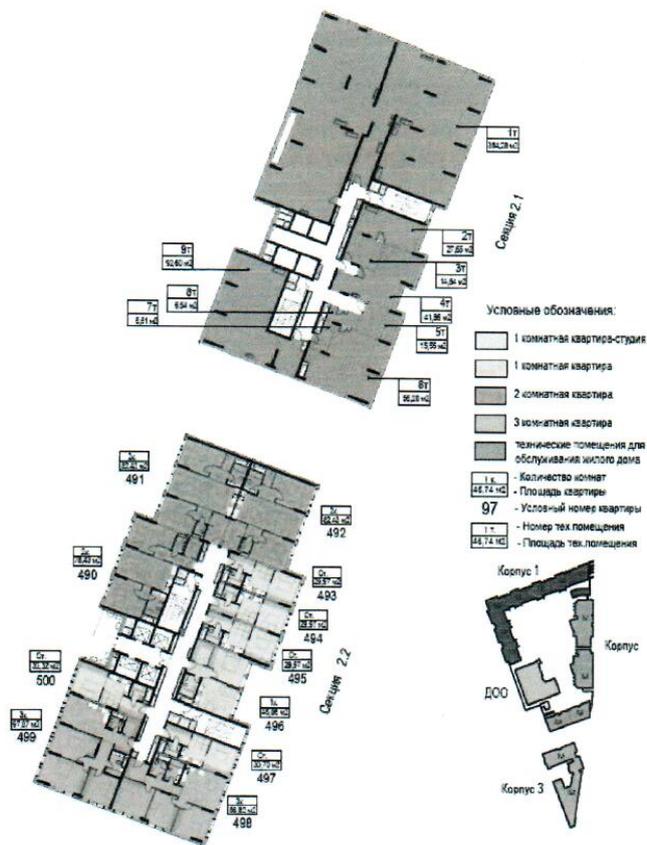
Объект долевого строительства трехкомнатная квартира, расположенная в корпусе 2, секции № 2.2 на 24 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 10, условный номер - 499, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 97,07 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Спальня	19,76
2	Спальня	13,82
3	Спальня	17,98
4	Кухня-гостиная	19,44
5	Прихожая	6,93
6	С/у	2,76
7	С/у	5,37
8	гардеробная	4,05
9	холл	6,96

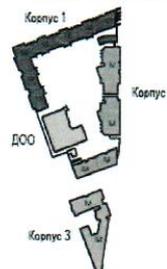
План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома

Корпус 2

План 24 этажа



- Условные обозначения:
- 1 комнатная квартира-студия
 - 1 комнатная квартира
 - 2 комнатная квартира
 - 3 комнатная квартира
 - технические помещения для обслуживания жилого дома
 - Количество комнат
 - Площадь квартиры
 - 97 - Условный номер квартиры
 - ТТ - Номер тех. помещения
 - 14, 14 кв. - Площадь тех. помещения



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

С.Е. Липаткин
 _____ /С.Е. Липаткин/
 ООО «Жилой квартал Сити»
 Москва

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

Н.Н. Антипов
 _____ /Н.Н. Антипов/
 ООО «Альфа-Капитал»

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0002-01-ДУ-0499-499 от «25» мая 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 /


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ регистрации округа _____

Приведена государственная регистрация _____

Дата регистрации 13 ИЮН 2018

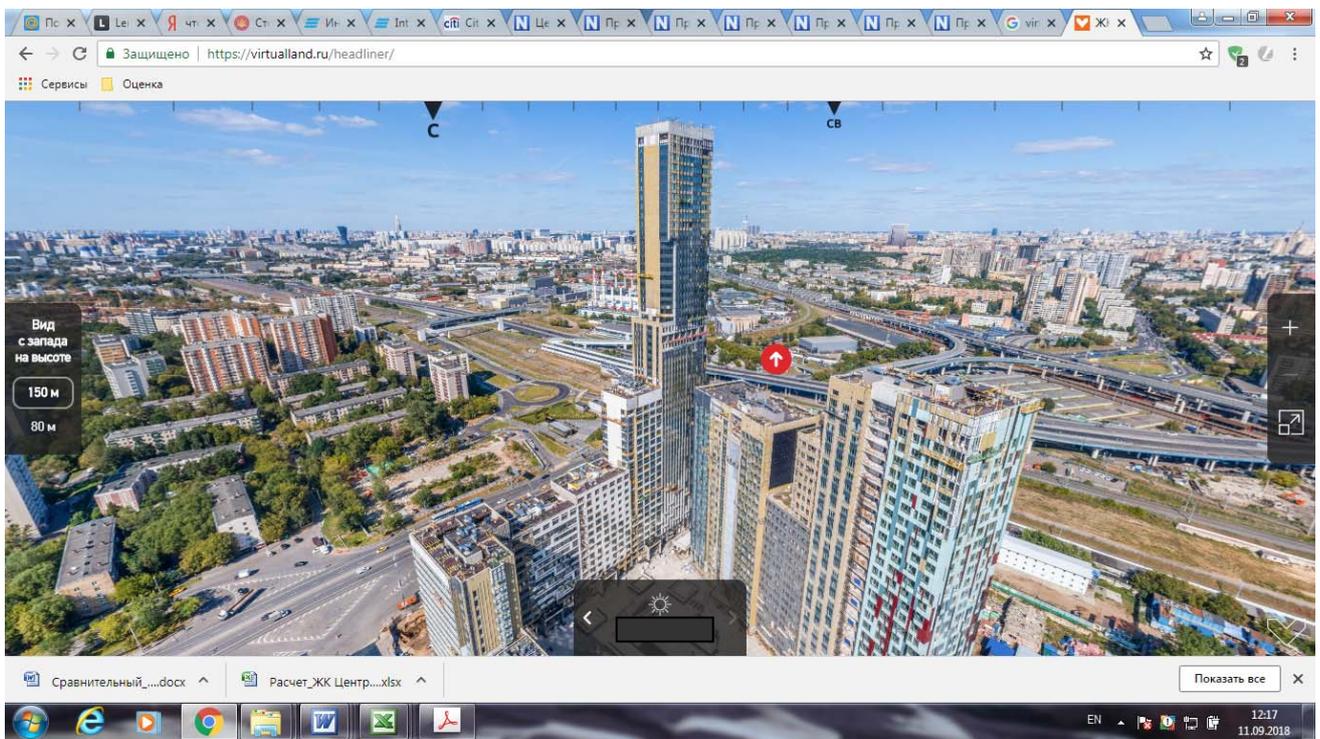
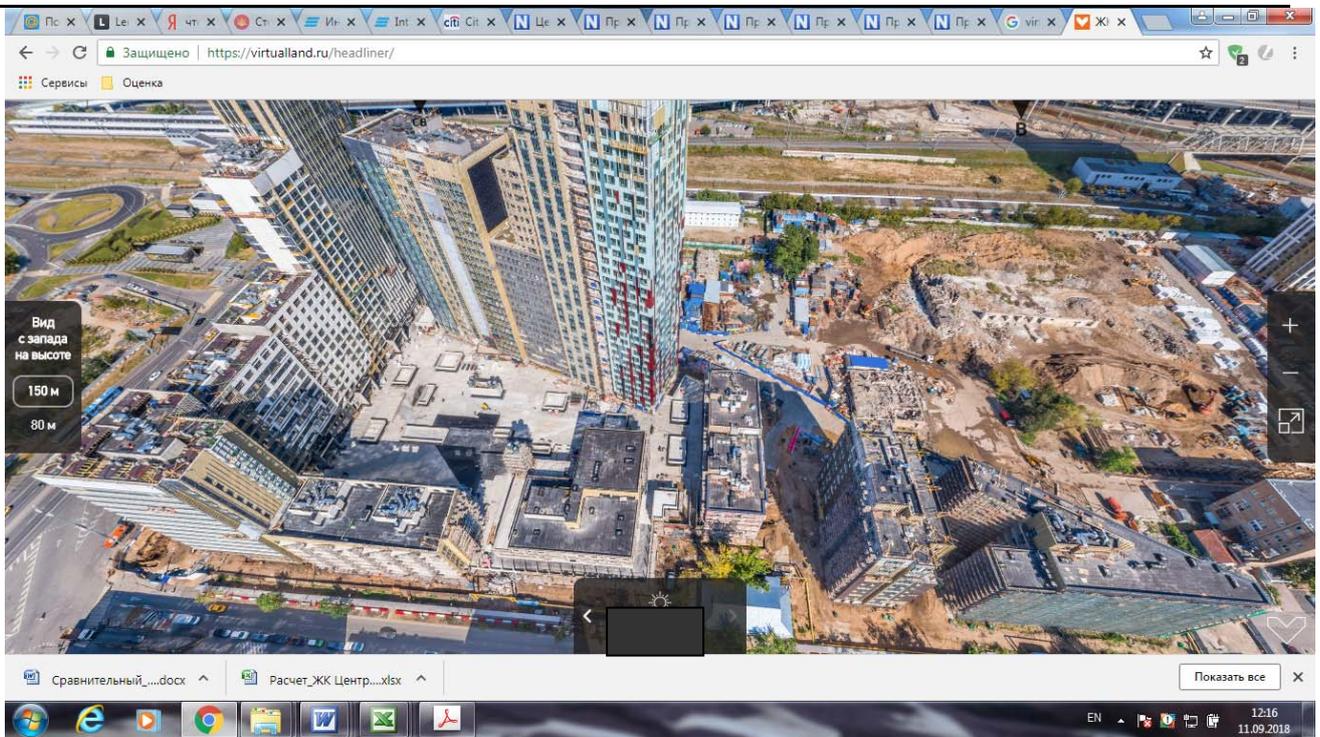
№ регистрации 50/01/2018/004/2018/001/2018/001

Регистратор ШАКЕВИЧ П. А.
(Ф.И.О.)



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 3 (трех) квартир проектной общей площадью 199,63 кв.м. (готовность дома 89%)





<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



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

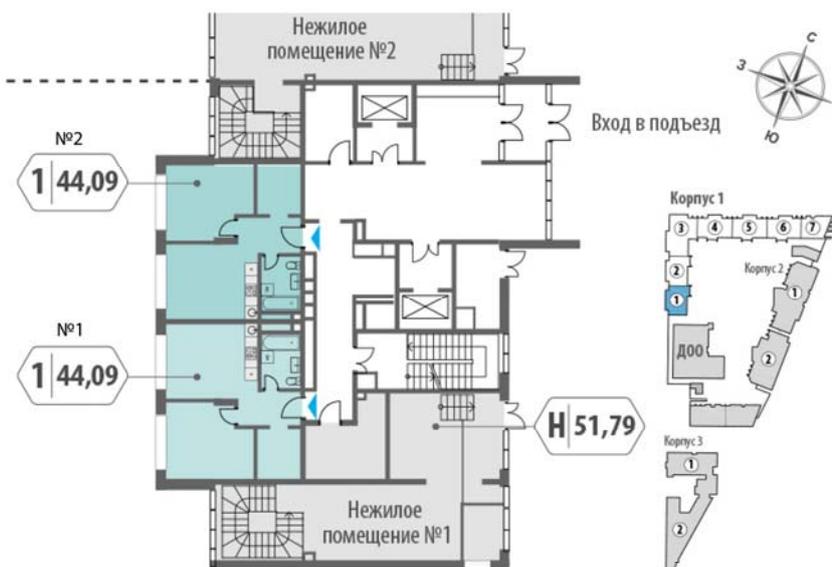
Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

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

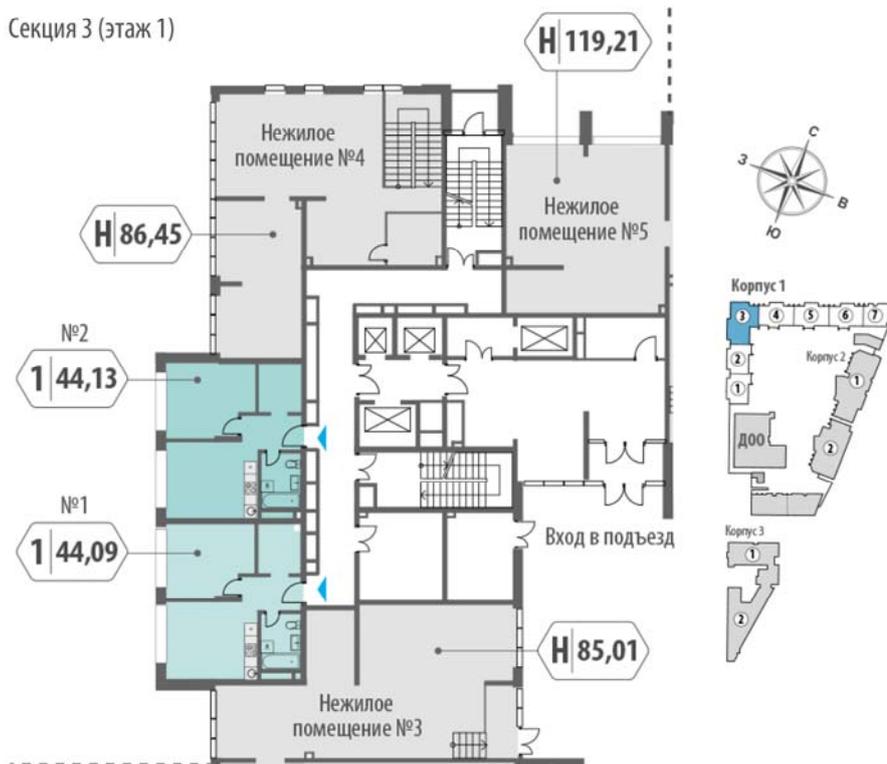
Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

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)



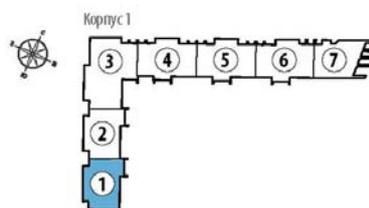
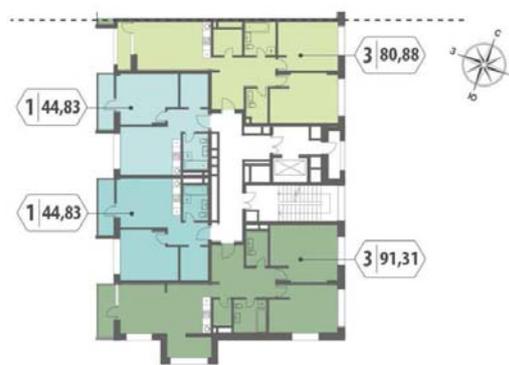
8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 1 (этаж 2)



Секция 1 (этаж 3-6)

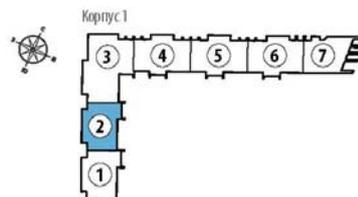


Корпус 1

Секция 2 (этаж 2)



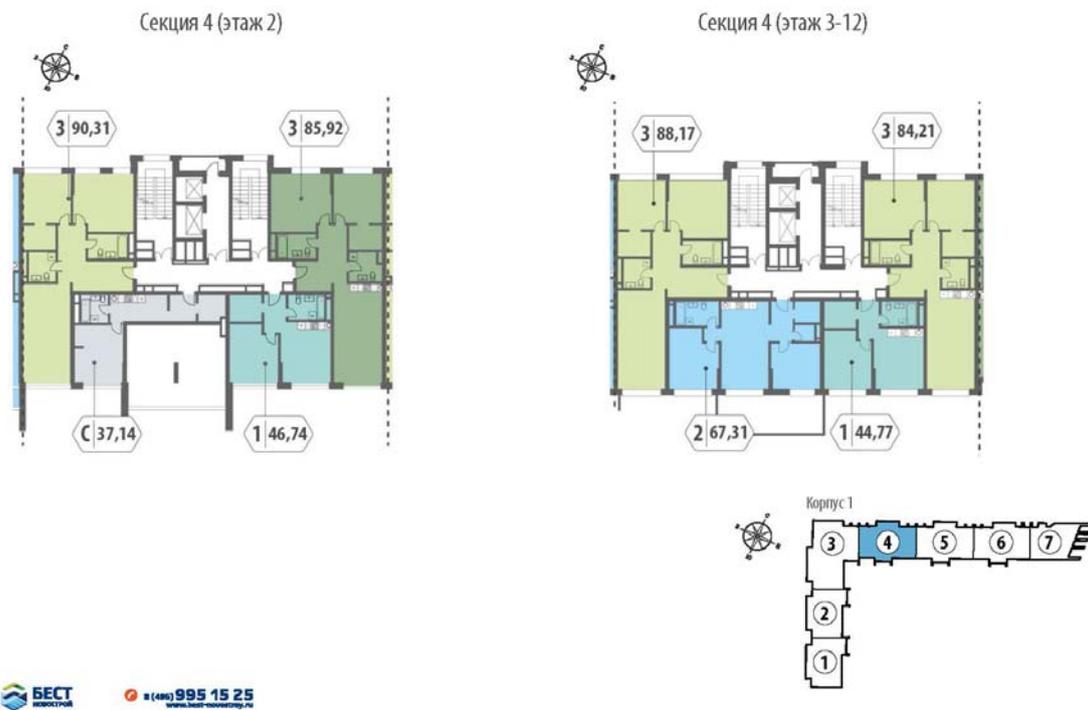
Секция 2 (этаж 3-6)



Корпус 1



Корпус 1

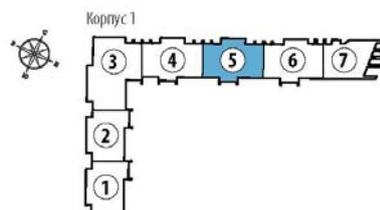


Корпус 1

Секция 5 (этаж 2)



Секция 5 (этаж 3-13)



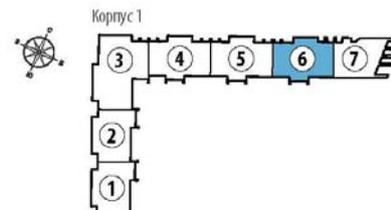
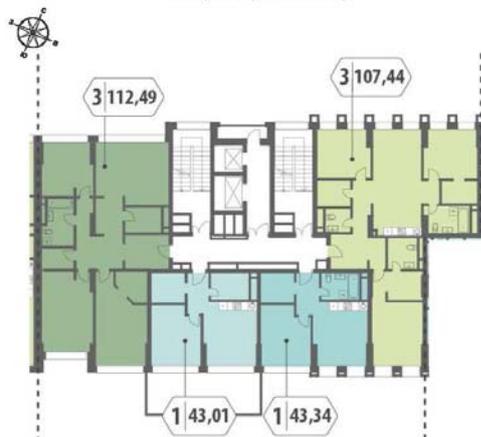
☎ (495) 995 15 25
www.best-investing.ru

Корпус 1

Секция 6 (этаж 2)



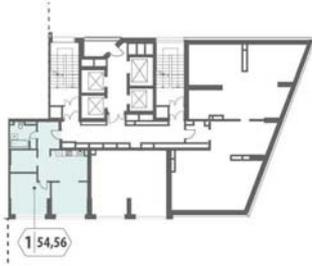
Секция 6 (этаж 3-22)



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

Корпус 1

Секция 7 (этаж 2)



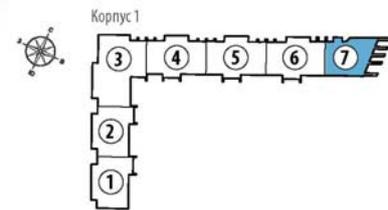
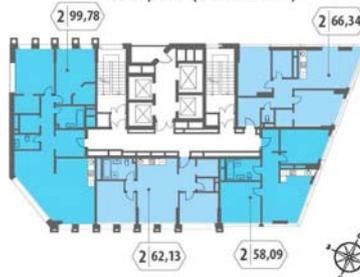
Секция 7 (этаж 24-30)



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



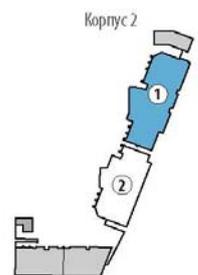
8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 2)



Секция 1 (этаж 3)



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

Корпус 2

Секция 1 (этаж 4)



Секция 1 (этаж 5-6)



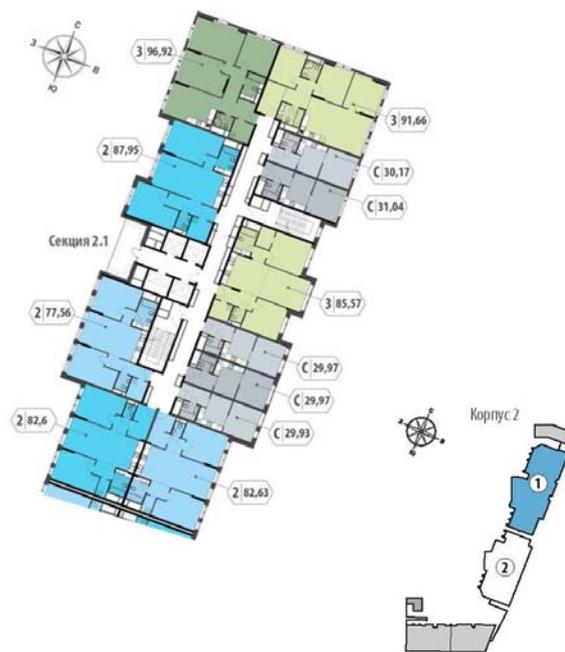
  (495) 995 15 25 www.best-concept.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 7-14)



Секция 1 (этаж 15-16)



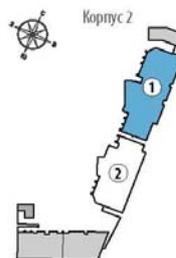
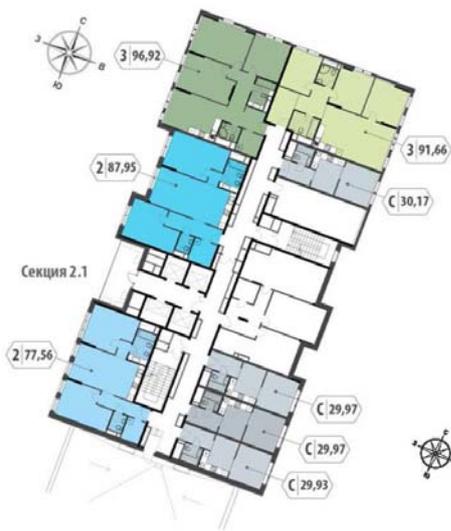
  (495) 995 15 25 www.best-concept.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 17)



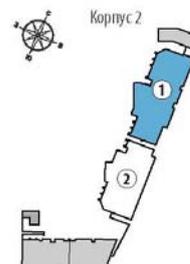
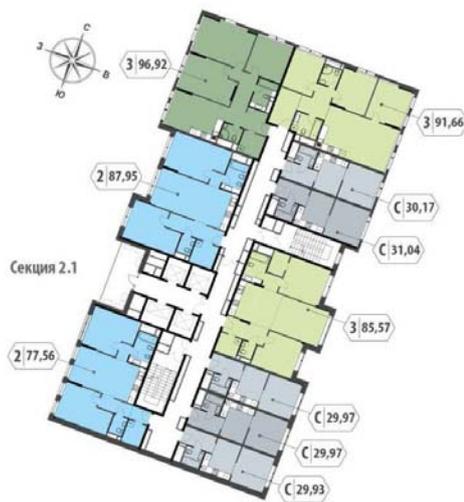
Секция 1 (этаж 18)



☎ (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

Секция 2 (этаж 2)



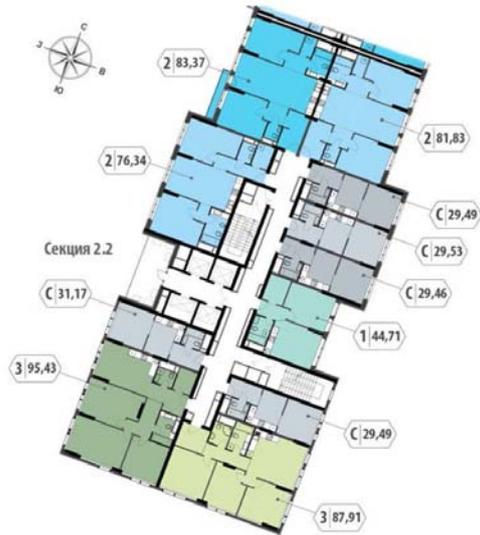
Секция 2 (этаж 3)



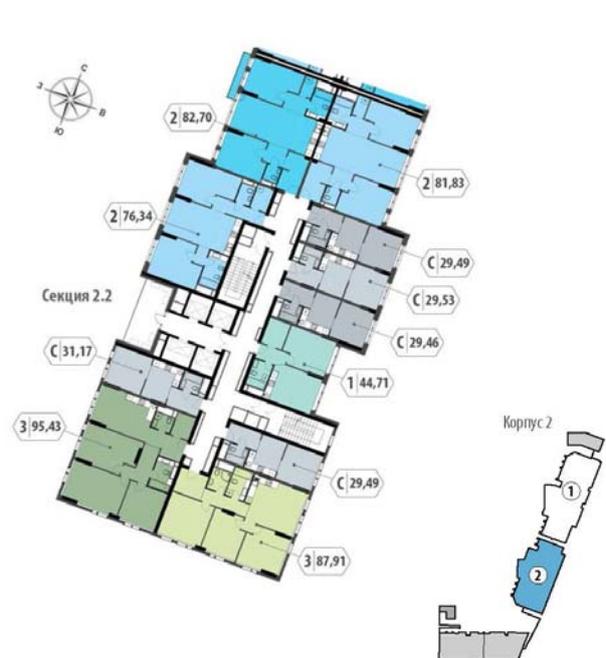
☎ (495) 995 15 25
www.best-consulting.ru

Корпус 2

Секция 2 (этаж 4)



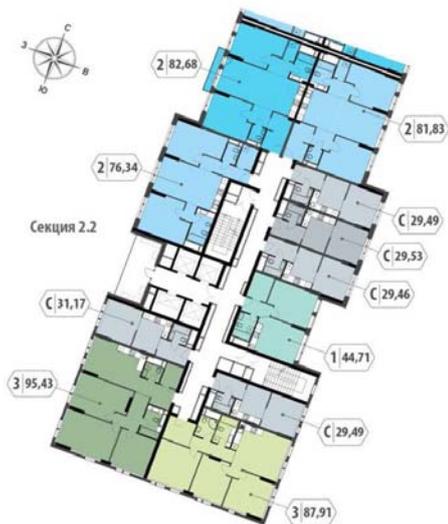
Секция 2 (этаж 5)



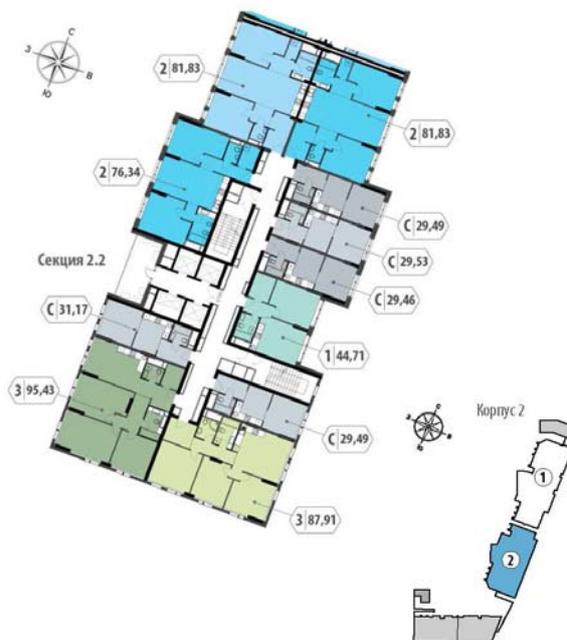
☎ (495) 995 15 25
www.best-consulting.ru

Корпус 2

Секция 2 (этаж 6)

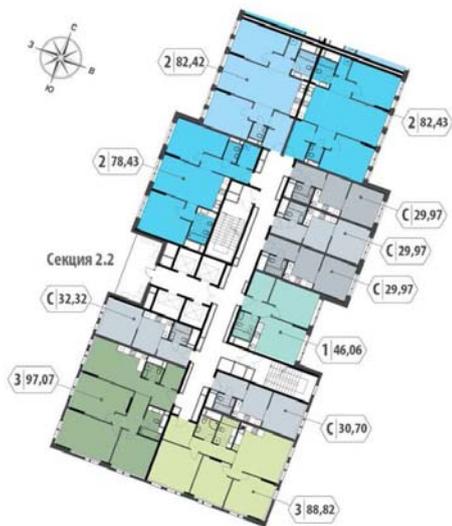


Секция 2 (этаж 7-14)

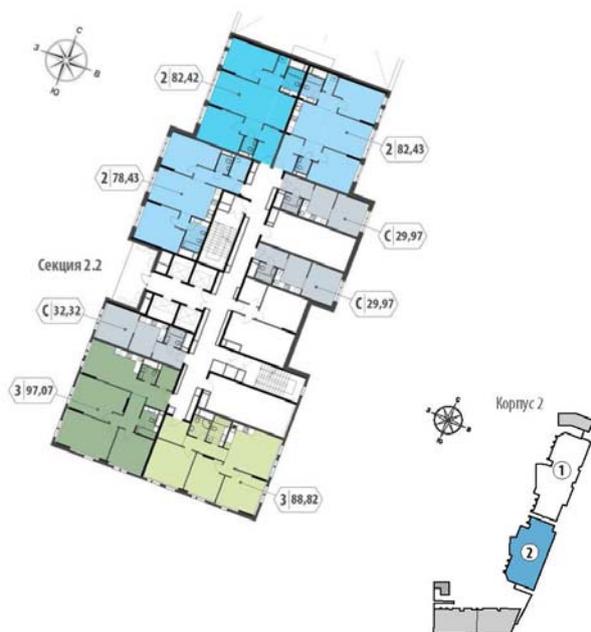


Корпус 2

Секция 2 (этаж 15-17)

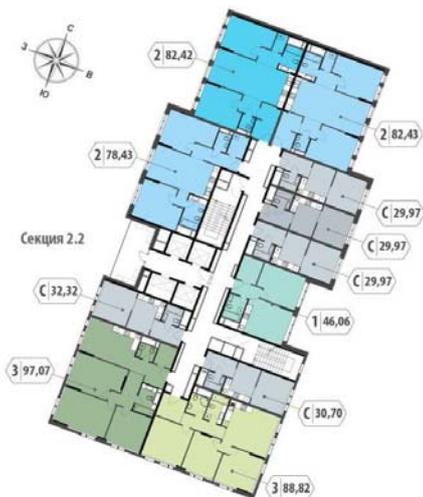


Секция 2 (этаж 18)

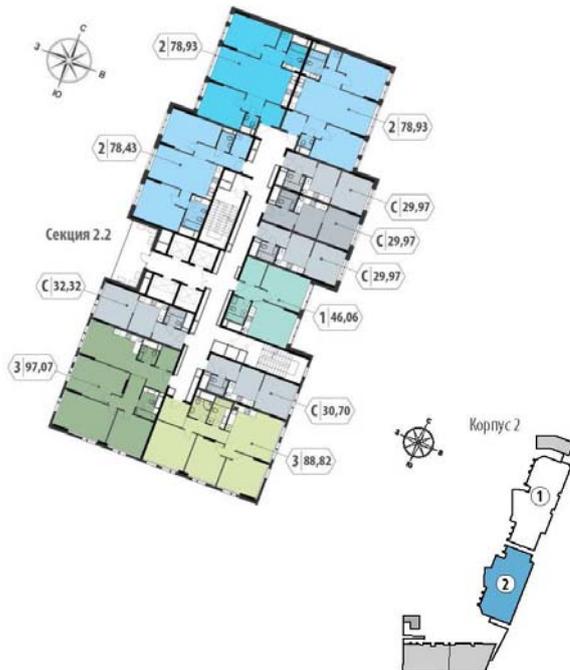


Корпус 2

Секция 2 (этаж 19-24)



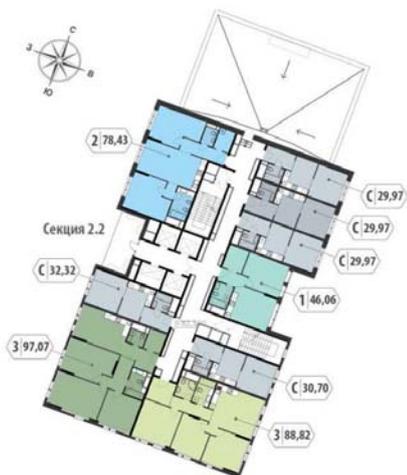
Секция 2 (этаж 25)



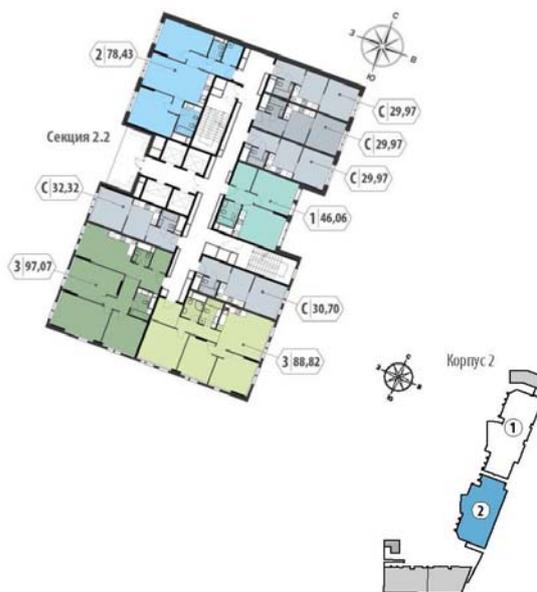
☎ (495) 995 15 25
www.best-consulting.ru

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

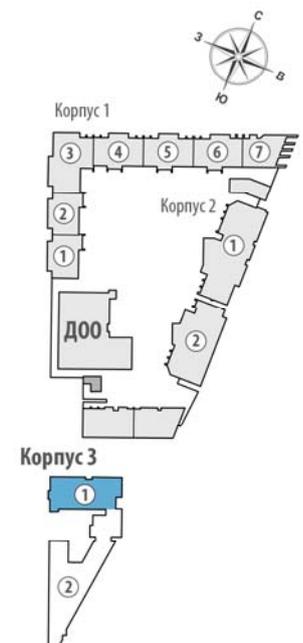
Корпус 3

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)



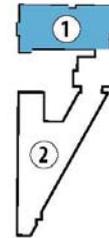
Секция 1 (этаж 7)



Секция 1 (этаж 8-10)



Корпус 3



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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 10

Секция 2 - этажей 7

Секция 2 (этаж 1)



Корпус 3



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

Корпус 3

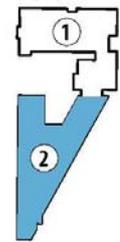
Секция 2 (этаж 2-6)



Секция 2 (этаж 7)



Корпус 3



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

Планировки и цены компании-застройщика

https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-87m-na-shmitovskom-proезде-39-8791-20194/

Продажа 3-комнатной квартиры, 87,91 м², в ЖК Headliner
за 17 623 000 Р (сдача - 4кв. 2019г.)

Комнат: 3 Площадь кухни: 22,87 м²

Специальные предложения

- 1к. кв 37.7 м² в Санкт-Петербурге 1.7 МЛН РУБ.
- Срочная продажа! Ближайший пригород
- ЖК «ФОНВИЗИНСКИЙ» 4,3 МЛН Р
- ЖК «Новое Пушкино»

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

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

Продажа 3-комнатной квартиры, 97,07 м², в ЖК Headliner
от 22 308 000 Р (сдача - 4кв. 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
- ЖК «Новое Пушкино» Скидка 3%, Ипотека 6%, 2 типа отделки
- КРАСНОГОРСКИЙ скидка до 10%

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

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

Аналог №3

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/205645294/> ☆ Я | ⌵ | ⌵ | ⌵

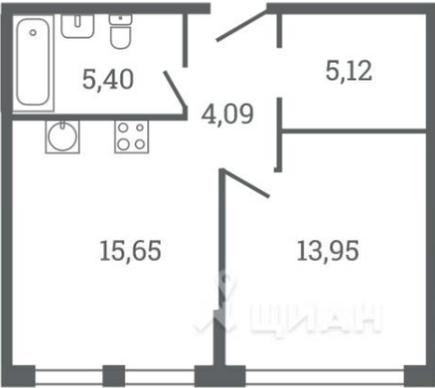
1-комн. квартира, 44,21 м²

в ЖК «Headliner (Хэдлайнер)», корпус 3, сдача в 4 кв. 2019
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд [На карте](#)
 М Международная · 13 мин. пешком М Шелепиха · 5 мин. пешком

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН Узнай решение за 10 минут

11 052 500 ₽ 250 000 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку? Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека
 +7 495 134-90-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Перезвоните мне](#)
 Офис работает с 09:00 до 21:00

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



14 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
44,21 м ²	14 м ²	15,7 м ²	4 из 54	4 кв. 2019

Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (корпус 3), срок сдачи: IV-кв. 2019, общей площадью 44.21 кв.м., на 4 этаже. Квартал "Центр Сити" находится в Пресненском районе ЦАО, рядом с метро "Шелепиха". Новый транспортный узел связывает переходами метро, станцию МЦК и платформу Тестовская, от которой можно за десять минут доехать до Белорусского

Резиденция «Дипломат»
 Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
 Тел.: (495) 125-24-01
 *Делюкс

ЖК Headliner
 Старт продаж 2 очереди. Квартиры в ЦАО, 2-ком – от 12,8 млн, 3-ком – от 14,6 млн. Потрясающие панорамные виды на Москву-Сити и центр города. Паркинг, м. Шелепиха
 Тел.: (495) 021-28-51
 Застройщик «ООО Жилой квартал Сити». Проектная декларация на сайте head-liner.ru/about/docs

<https://ads.zillow.ru/200100/inclink?uid18-2665489uid10-no-avanziruid> етьево. Расположение на пересечении

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/205645294/>

Аналог №4

<https://www.cian.ru/sale/flat/206424985/>
2-комн. квартира, 46,1 м²

в ЖК «Сердце Столицы»

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к1 [На карте](#)

Шелепиха · 13 мин. пешком
 Фили · 30 мин. пешком

Хорошево · 43 мин. пешком

Эта квартира
в кредит сИпотекой
от ЦИАНУзнай решение
за 10 минут

В избранное

 Пожаловаться



Лучшее предложение!

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
46,1 м ²	16 м ²	17 м ²	3 из 37

Лучшее предложение!

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
46,1 м ²	16 м ²	17 м ²	3 из 37

Продается 2-комнатная квартира в ЖК "Сердце Столицы" на 3 этаже. Планировочное решение - кухня, гостиная 17 квм и спальня 16 квм. Высота потолков 3.20 м. Окна в сторону тихого двора. Квартира предлагается без отделки, заведены все коммуникации, установлены радиаторы, стеклопакеты с повышенной шумоизоляцией и входная дверь. В шаговой доступности находятся станции метро: Шелепиха, Деловой центр. Жилой комплекс "Сердце столицы" расположен рядом с Москва-Сити, на берегу Москва-реки. В комплексе предусмотрены свои школа и детский сад, торговый комплекс с крупным супермаркетом и разнообразными магазинами, большой парк внутри квартала. Подземный паркинг с автомойками и двор без машин.

 Источник информации: <https://tver.cian.ru/sale/flat/174713985/>
11 700 000 ₽ 253 796 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 961-19-63

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

[Написать сообщение](#)

PRO

Метриум Премиум

Агентство недвижимости

Еще 43 объекта



Майские скидки до 5%!
Апартаменты премиум-класса с отделкой. Панорамные виды на исторический центр Москвы. Машиноместо в подарок!
Тел.: (495) 023-07-33

Застройщик «KON Development». Акции действуют до 31.05.2019, подробности и проектная декларация на domchkalov.com



ЖК «Фили Сити»
Скидка до 5%. Квартиры с отделкой white box. Вид на Поклонную гору. Собственный парк-променада, площадь с фонтаном. 3 мин. до м. Фили.
Тел.: (495) 023-14-69

Застройщик ООО «Латириус». Проектная декларация на сайте filicity.ru. Скидка до 31.05.2019, подробности на сайте filicity.ru/promotions. White box — предчистовая отделка

Еще 43 объекта



Майские скидки до 5%!
Апартаменты премиум-класса с отделкой. Панорамные виды на исторический центр Москвы. Машиноместо в подарок!
Тел.: (495) 023-07-33

Застройщик «KON Development». Акции действуют до 31.05.2019, подробности и проектная декларация на domchkalov.com



ЖК «Фили Сити»
Скидка до 5%. Квартиры с отделкой white box. Вид на Поклонную гору. Собственный парк-променада, площадь с фонтаном. 3 мин. до м. Фили.
Тел.: (495) 023-14-69

Аналог №5

→ <https://www.cian.ru/sale/flat/192788589/>
☆ | 🇷🇺 | 🌐 | ⋮

1-комн. квартира, 40,2 м²

в ЖК «City Park (Сити Парк)», Корпус 01, сдача в 4 кв. 2021
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул. [На карте](#)
 🚶 Выставочная · 8 мин. пешком
 🚇 Улица 1905 года · 6 мин. на транспорте

❤ В избранное
↶
✎
⬇
📄
✂
⚠ Пожаловаться



37 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
40,2 м ²	22,6 м ²	13,5 м ²	3 из 20	4 кв. 2021

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 01), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 40.20 кв.м., на 3 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши.

Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 01), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 40.20 кв.м., на 3 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши, внутренние дворы, организованные по принципу частного сада, предоставляют жителям квартир CITY PARK возможность быть ближе к природе, оставаясь в центре города.

Интеграция архитектуры в природный ландшафт, использование натуральных материалов и воссоздание эргономичных форм делают ЖК CITY PARK островом комфортной и качественной городской жизни в центре Москвы.

В квартале парковая зелень соседствует с деловым сердцем города. Центр Международной торговли, Экспоцентр и "Москва-Сити" задают деловой ритм Пресни, который уравновешивает умиротворенное пространство парка "Красная Пресня".

12 582 600 ₹ 313 000 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-63-24

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

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК

МонАрх
Сдано 22 дома в 5 ЖК
Строится 15 домов в 3 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)



*Делюкс

Резиденция «Дипломат»
Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
Тел.: (495) 125-24-01



ЖК «Люберцы»
Метро Некрасовка! Квартиры от 2,6 млн руб.! Свои школы и детские сады! Рядом лесопарк и озеро!
Тел.: (495) 162-53-65

Застройщик ООО «Самолет Девелопмент». Проектная декларация на сайте lubercysamoleet.ru

[Подробнее о застройщике](#)



*Делюкс

Резиденция «Дипломат»
Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
Тел.: (495) 125-24-01



ЖК «Люберцы»
Метро Некрасовка! Квартиры от 2,6 млн руб.! Свои школы и детские сады! Рядом лесопарк и озеро!

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/192788589/>

Жилые помещения (квартиры) площадью от 55 до 75 кв.м.

Аналог №1

→ → → <https://www.cian.ru/sale/flat/197580072/> ☆ Я | ⌵ | ⌵ | ⌵ | ⌵

2-комн. квартира, 58,5 м²

в ЖК «Западный порт», Блок 1, сдача в 3 кв. 2020
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1 [На карте](#)
▲ **Фили** · 5 мин. пешком

Ипотека от 5%

Оформи **Ипотеку онлайн**
10 банков за 10 минут
Узнай решение

17 280 432 ₽ 295 392 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-69-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне
Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК
ПИК
Год основания: 1994
Сдано 594 дома в 100 ЖК
Строится 247 домов в 55 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)

ПИК ГРУППА

Заявка на просмотр объекта

Хочу посмотреть двухкомнатные квартиры с видом во двор

Продолжить Шаг 1 из 2

Квартал у Парка Победы
«Матч Пойнт» - апартаменты бизнес-класса на Кутузовском. Панорамные виды на столицу и парк. Выгода до 3,8 млн рублей.
Тел.: (495) 152-55-21
Акция до 31.05.2019. Подробности и пр. декларация на сайте «Галс-Девелопмент».

Видео 15 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
58,5 м ²	35,4 м ²	11,1 м ²	18 из 20	3 кв. 2020

Новостройка! Продается 2-комн. кв-ра площадью 58,5 кв.м, (Блок 1, Секция 10) 18 этаж 20-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро "Фили". В состав жилого проекта с уникальной авторской архитектурой входят четыре жилых блока с подземным паркингом и два детских сада. На первых этажах разместятся магазины и объекты

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/197580072/>

Аналог №2

→ ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/206763539/> ☆ Я | 🌐

2-комн. квартира, 56,37 м²

в ЖК «Береговой», 1 очередь, сдача в 1 кв. 2020

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, ЗК1 [На карте](#)

🚶 Фили · 24 мин. пешком 🚗 Выставочная · 3 мин. на транспорте

🚶 Шелепиха · 14 мин. пешком

📍 В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

14 887 317 ₪ ↑ 264 100 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?
✉ Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

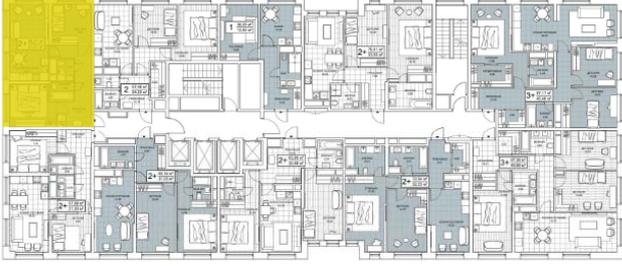
+7 495 134-63-15

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

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК
Главстрой
Год основания: 1995 
Сдано 67 домов в 15 ЖК
Строится 24 дома в 4 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)



🗺 Планировка 📷 10 фото 🗑 На интерактивном плане



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
56,37 м ²	21,1 м ²	18,2 м ²	19 из 29	1 кв. 2020

Продается 2-комн. квартира площадью 56,37 кв.м на 19 этаже 29 этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы. В пешей доступности метро "Фили" и станции МЦК/метро "Шелепиха". В квартале представлена коллекция планировочных решений



Резиденция «Дипломат»
Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
Тел.: (495) 125-24-01

*Делюкс



Квартал для жизни Спутник
Студии с отделкой с видом на реку со скидкой до 11%! Рядом м. Строгино. 200 метров до Москвы!
Тел.: (495) 162-55-72

Застройщик: ООО «Бухта Лэнд». Скидка до 31.05.19. Подробнее и пр. декларация на сайте sputnikcity.ru

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/206763539/>

Аналог №3

→ <https://www.cian.ru/sale/flat/206972754/>

2-комн. квартира, 74 м²

в ЖК «Фили Град», 1, сдан

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5Ак1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

ГАЗПРОМБАНК

Ипотека от 9,7%
от 123 705 Р/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



11 фото



Общая	Жилая	Этаж	Построен
74 м ²	72 м ²	23 из 25	2017

Продаётся двух комнатная квартира в ЖК "Филиград"
До станции м. Фили 15 - 20 минут пешком, либо общественным транспортом 6 минут.
Квартира без отделки, с возможностью прописки.
Видовая, 23 этаж! Вид на Москва Сити и Москву - реку!
"Фили Град" - это первый проект, который реализован в рамках развития территории "Большого

23 500 000 Р 317 568 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

Возможна ипотека

+7 909 994-76-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

DIADEMA

Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
[Еще 90 объектов](#)



*Делюкс

Резиденция «Дипломат»
Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
Тел.: (495) 125-24-01



Застройщик ООО «Бухта Лэнд». Скидка до 31.05.19. Подробнее и пр. декларация на сайте sputnikcity.ru

Квартал для жизни Спутник
Студии с отделкой с видом на реку со скидкой до 11%! Рядом м. Строгино. 200 метров до Москвы!
Тел.: (495) 162-55-72

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/206972754/>

Аналог №4

→ <https://www.cian.ru/sale/flat/204675181/>

2-комн. квартира, 74 м²

в ЖК «Сердце Столицы», Корп. 1, сдан

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2 [На карте](#)

М Фили - 2 мин. пешком **М** Шелепиха - 15 мин. пешком

М Международная - 20 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

Эта квартира
в кредит с

**Ипотекой
от ЦИАН**

Узнай решение
за 10 минут

23 000 000 ₹ 310 811 ₹/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

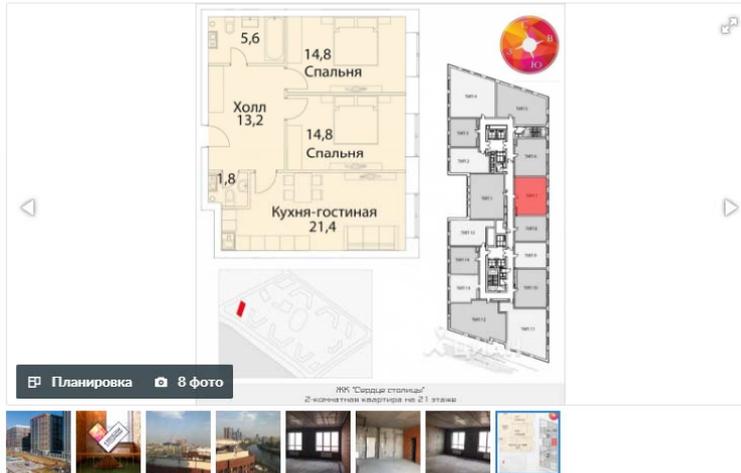
Переуступка, возможна ипотека

+7 913 988-48-38

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

[Написать сообщение](#)

ID 25147668



[Планировка](#) [8 фото](#)



Общая	Этаж	Срок сдачи
74 м²	24 из 36	4 кв. 2018

Продается квартира в ЖК "Сердце столицы". Свободной планировки по договору переуступки. 1 корпус, 24 этаж, тип 10П, 74 м2, солнечная сторона. Дом сдан. Презентабельная входная группа.



Квартал у Парка Победы
«Матч Поинт» - апартаменты бизнес-класса на Кутузовском. Панорамные виды на столицу и парк. Выгода до 3,8 млн рублей.
Тел.: (495) 152-55-21

Акция до 31.05.2019. Подробности и пр. декларация на сайте «Галс-Девелопмент».



ЖК «Фили Сити»
Скидка до 5%. Квартиры с отделкой white box. Вид на Поклонную гору. Собственный парк-променад, площадь с фонтаном. 3 мин. до м. Фили.
Тел.: (495) 023-14-69

Застройщик ООО «Лативиус». Проектная декларация на сайте filicity.ru. Скидка до 31.05.2019, подробности на сайте filicity.ru/promotions. White box – предчистовая отделка

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/204675181/>

Аналог №5

https://www.cian.ru/sale/flat/196071986/

1-комн. квартира, 65 м²

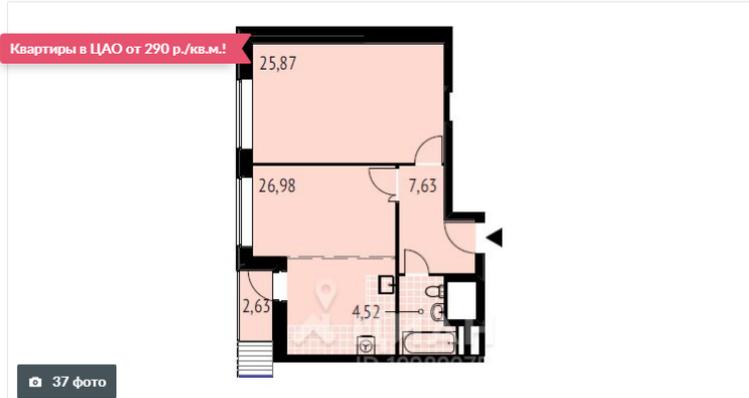
в ЖК «City Park (Сити Парк)», Корпус 02, сдача в 2 кв. 2020
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл7 [На карте](#)
 М Выставочная · 8 мин. пешком
 М Улица 1905 года · 6 мин. на транспорте

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↓](#) | [📄](#) | [🔗](#) | [⚠️ Пожаловаться](#)



Общая	Жилая	Этаж	Срок сдачи
65 м ²	25,9 м ²	14 из 20	2 кв. 2020

Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 02), срок сдачи: II-кв. 2020, общей площадью 65.00 кв.м., на 14 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши,

21 125 000 ₪ ↑ 325 000 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-91-13

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

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА

Colliers International



Резиденция «Дипломат»
 Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15,1 млн руб.
 Тел.: (495) 125-24-01

*Делюкс



ЖК «Остафьево»
 Квартиры от 2,7 млн руб. 10 мин. до м. Бунинская аллея. 5 детских садов, 3 школы. Двор без машин, свой парк для прогулок.
 Тел.: (495) 104-66-05

Застройщик ООО «СР-ГРУПП». Проектная декларация на ostafievosamolet.ru

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/196071986/>

Аналог №2

→ <https://www.cian.ru/sale/flat/206763312/>

3-комн. квартира, 82,57 м²

в ЖК «Береговой», 1 очередь, сдача в 1 кв. 2020

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, ЗК1 [На карте](#)

М Фили · 24 мин. пешком **М** Выставочная · 3 мин. на транспорте

М Шелепиха · 14 мин. пешком

[В избранное](#)



[Пожаловаться](#)

Оформи
**Ипотечку
онлайн**

10 банков
за 10 минут

[Узнай решение](#)

24 094 729 ₪ 291 810 ₪/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-63-15

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

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК

Главстрой

Год основания: 1995

Сдано 67 домов в 15 ЖК

Строится 24 дома в 4 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)



ЖК «Пригород Лесное»
Квартиры от 2,3 млн рублей!
Рассрочка платежа на 12 месяцев!
Тел.: (495) 162-56-43

Застройщик ООО «Пригород Лесное». Проектная декларация на сайте prigod77.ru



Квартал у Парка Победы «Матч Поинт» - апартаменты бизнес-класса на Кутузовском. Панорамные виды на столицу и парк. Выгода до 3,8 млн рублей.
Тел.: (495) 152-55-21

Акция до 31.05.2019. Подробности и пр. декларация на сайте «Галс-Девелопмент».



[Планировка](#) [10 фото](#) [На интерактивном плане](#)



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
82,57 м²	51,4 м²	11,5 м²	25 из 29	1 кв. 2020

Продается 3-комн. квартира площадью 82,57 кв.м на 25 этаже 29 этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы. В пешей доступности метро "Фили" и станции МЦК/метро "Шелепиха". В квартале представлена коллекция планировочных решений

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/206763312/>

Аналог №3

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/203395907/> ☆ Я | Ⓔ

3-комн. квартира, 85 м²

в ЖК «Фили Град», Корпус 3, сдан
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к3 [На карте](#)
▲ Фили · 16 мин. пешком

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

23 500 000 ₽ 276 471 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Свободная продажа

+7 903 711-06-20
+7 495 797-70-74

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

PRO
Chase - Продажа
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 1140 объектов

Иван Кучугов
Нет отзывов

5 фото








Общая	Жилая	Кухня	Этаж
85 м ²	50 м ²	10 м ²	11 из 21

52487 КВАРТИРА без отделки в ЖК "Фили Град". Свободная планировка. В квартире 3 окна и 1 лоджия с панорамным остеклением. Возможно спланировать просторную кухню-гостиную и 2 спальни, либо небольшую кухню-столовую и 3 спальни. Распашонка, вид во двор и в город. Высота потолков 3 м. Презентабельная входная группа. Имеется машиноместо. Огороженная,

Резиденция «Дипломат»
Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15.1 млн руб.
Тел.: (495) 125-24-01
*Делюкс

ЖК «Фили Сити»
Скидка до 5%. Квартиры с отделкой white box. Вид на Поклонную гору. Собственный парк-променада, площадь с фонтаном. 3 мин. до м. Фили.
Тел.: (495) 023-14-69
Застройщик ООО «Латириус». Проектная декларация на сайте felicity.ru. Скидка до 31.05.2019, подробности на сайте felicity.ru/promotions. White box – предчистовая отделка

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/203395907/>

Аналог №4

→ → → <https://www.cian.ru/sale/flat/203423282/> ☆ Я | 🗨️

3-комн. квартира, 80,7 м²

в ЖК «Сердце Столицы», Корп. 7, сдача в 3 кв. 2020
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шенюгина [На карте](#)
 🚶 Международная · 20 мин. на транспорте
 🚶 Шелепиха · 15 мин. пешком

Оформи **Ипотеку онлайн**
 10 банков за 10 минут
 Узнай решение

20 205 000 ₪ 250 372 ₪/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека
+7 495 134-26-78
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 📞 **Перезвоните мне**
 Офис работает с 09:00 до 21:00

📍 В избранное 🔄 📄 📥 📧 ⚠️ Пожаловаться

Квартиры от 260 000 р/м2!

22 фото

ЖК «Сердце столицы»
 3-комнатная квартира на 23 этаже

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
80,7 м ²	44,2 м ²	12,7 м ²	23 из 24	3 кв. 2020

Трехкомнатная квартира от застройщика в ЖК "Сердце столицы" на 23 этаже. Общая площадь: 80.7 кв.м., жилая: 44.2 кв.м., площадь просторной кухни: 12.7 кв.м. В квартире один совмещенный и один отдельный санузел. Высота потолков 3.20 м. Квартира полностью готова к ремонту и чистой отделке. Все коммуникации заведены в квартиру, выделена разводка телевизионных кабелей.

ЗАСТРОЙЩИК
Донстрой
 Год основания: 1994
 Сдано 73 дома в 37 ЖК
 Строится 30 домов в 9 ЖК
 Подробнее о застройщике

ЖК «Большое Путилково»
 Квартиры с отделкой от 2,7 млн руб.
 15 мин. до м. Митино. Школа, детский сад, уютные дворы без машин.
 Тел.: (495) 181-45-43
 Застройщик ООО «Самолет-Путилково». Проектная декларация на сайте www.putilkovo-samolet.ru

Резиденция «Дипломат»
 Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15.1 млн руб.
 Тел.: (495) 125-24-01
 *Делюкс

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/203423282/>

Аналог №5

→ <https://www.cian.ru/sale/flat/197150507/>

2-комн. квартира, 83,2 м²

в ЖК «City Park (Сити Парк)», Корпус 01, сдача в 4 кв. 2021
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., вл7 [На карте](#)
 ▲ Выставочная · 8 мин. пешком
 ▲ Улица 1905 года · 6 мин. на транспорте

Промсвязьбанк
ипотека от 9,8%
онлайн заявка

26 956 800 ₽ 324 000 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-91-13
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка
[Перезвоните мне](#)
 Офис работает с 09:00 до 21:00

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА
Colliers International

Квартиры в ЦАО от 290 р./кв.м.!

37 фото

Общая	Жилая	Этаж	Срок сдачи
83,2 м ²	28,9 м ²	15 из 20	4 кв. 2021

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Корпус 01), срок сдачи: IV-кв. 2021, общей площадью 83.20 кв.м., на 15 этаже. CITY PARK новый жилой комплекс в Москве рядом с парком "Красная Пресня". Террасная застройка шести корпусов CITY PARK, эксплуатируемые крыши, внутренние дворы, организованные по принципу частного сада, предоставляют жителям квартир

ЖК «Большое Путилково»
 Квартиры с отделкой от 2,7 млн руб. 15 мин. до м. Митино. Школа, детский сад, уютные дворы без машин.
 Тел.: (495) 181-45-43
 Застройщик: ООО «Самолет-Путилково». Проектная декларация на сайте www.putilkovo-samolet.ru

ЖК Headliner
 Квартиры с отделкой от 9,5 млн в ЦАО, потрясающие панорамные виды на Москву-Сити и центр города. Развитая инфраструктура, паркинг, м. Шелепиха. Сдача 2019 год.
 Тел.: (495) 021-28-51
 Застройщик: «ООО Жилой квартал Сити». Проектная декларация на сайте head-liner.ru/about/docs

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/flat/197150507/>

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

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг»</p> <p>ИНН 7706545212 Адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5</p> <p>Выдано в качестве Налогового партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков»</p> <p>Свидетельство № 1092 Дата выдачи: 07 ноября 2017 г.</p> <p>Президент НП «СРО»  Федотова М.А.</p>	
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») г. Ленинград, Слободы, ул. Давыдовская, д. 26, г. Москва, 115300 +7 495 982 1138 info@absolut.ru www.absolut.ru</p> <p>ПОЛИС № 020-073-003180/18 обязательного страхования ответственности оценщиков</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-003180/18 от 24.12.2016г., в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.), и на основании Заявления на страхование.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Комплекс-Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНКИША:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безначальным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2019 г. по «11» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем своих обязательств перед третьими лицами в результате нарушения Страхователем федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действительным Страхователем в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией; - причинения вреда имуществу третьих лиц, действующим на момент причинения ущерба, в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией; <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:</p> <p>Страховщик:  ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления страховых продаж на основании Доверенности №511/18 от 27.06.2018г.</p> <p>М.П.  (Милрадова Т.М.) «24» декабря 2018г.</p>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Государственный
университет по
защитно-техническому

ДИПЛОМ

ИВС 0251156

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от *Девятнадцатого июня 2003 года*
Донскову
Анне Дмитриевну

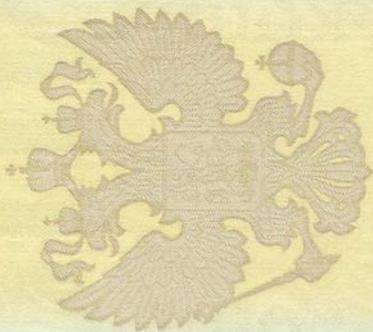
ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Инженера

по специальности
"Городской кадастр"



Председатель Государственной
аттестационной комиссии



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

3015

Регистрационный номер



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1933



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 499132

Настоящий диплом выдан Слепачу Оксане Александровне в том, что он(а) с 17 октября 2003 по 17 октября 2003 прошёл(а) профессиональную переподготовку в Фонде «Специальность по подготовке кадровых специалистов в сфере профессиональной деятельности в сфере экономики (экономика среднего звена)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 октября 2003 удостоверяет право (соответствие квалификации) Слепачу Оксане Александровне на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики среднего звена (экономика)



М.П. Москва г. 2003
Президент государственной аттестационной комиссии
Директор (директор)

МФР Томск, 2003

РОСГОССТРАХ



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

ДОГОВОР (ПОЛИС) №18/19/134/936 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва,

08.05.2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Первого заместителя руководителя БКС Гнилорыбова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Доверенности № 1468-Д от 09.08.2018, с одной стороны, и Донсков Олег Дмитриевич, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 07.05.2019 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
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:	30000000
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30300000
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30000000

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

10500 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 00.00 часов 15.05.2019 г. по 24.00 часа 14.05.2020 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

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

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

единовременным платежом не позднее «15» мая 2019г.

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 «07» мая 2019 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 Возобновлении договора №21/18/134/804 от «03» мая 2018 г.

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



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

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

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО "РГС Банк" ",
к/с 30101810945250000174 в ГУ Банка России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

Первый заместитель руководителя БКС
(Гипорыбов Д. Е.)



М.П.



(Донсков О. Д.)

М.П.

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

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

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.

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Донсков Олег Дмитриевич

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

О том, что

Донсков Олег Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков «13» октября 2011 года, за регистрационным № 888

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

нет

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» апреля 2019 года.

Дата составления выписки «03» апреля 2019 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина