



МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1;
ИНН:5001079926; КПП:771545001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с №40702810600460000132 в
Филиале № 13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО), БИК: 044651055; Тел. (495) 648-58-50. , E-
mail: info@menes.ru

ОТЧЕТ № 1917

об оценке квартиры

Адрес: г. Москва, ул. Большое Понизовье,
дом 14, кв. 866

Дата определения стоимости: 17.01.2023



Исполнитель: ООО «МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ»

Дата составления: 17.01.2023

Москва • 2023



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
	Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2021 года	25
	Темпы роста цен продолжают бить рекорды	25
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	32
6.1	Основные этапы процесса оценки	32
6.2	Основные понятия и терминология.....	32
6.3	Выбор подходов к оценке	33
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 38	
7.1	Выбор объектов-аналогов	38
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	40
7.3	Обоснование корректировок	41
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	49
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	58
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	59
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	60
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	68
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	91

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
	4) предполагаемое использование объекта - текущее использование; 5) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	17.01.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Сотрудники АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), сотрудники государственных органов РФ для целей регистрации ипотечной сделки
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель и электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и в долларах США. Результат оценки должен быть представлен в виде числа и являться результатом математического округления
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора

Параметр	Значение
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).





2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: г. Москва, ул. Большое Понизовье, дом 14, кв. 866, кадастровый/условный номер 77:17:0120114:6130.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	НАО (Новомосковский)
Район города	Сосенское поселение
Близость к скоростным магистралям	Филатовское — 1 км.
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Филатов Луг»
Расстояние от метро	1 км.
Расстояние до МКАД	5 км.

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК «Саларьево парк»
Год постройки дома	2023 (https://www.cian.ru/)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект (https://www.cian.ru/)	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	16 (https://www.cian.ru/) (https://www.cian.ru/)	
Материал стен	Монолит (Железобетон) (https://www.cian.ru/)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://www.cian.ru/)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://www.cian.ru/	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	59,40 (Передаточный акт)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	59,40 (Передаточный акт)
Площадь летних помещений, кв. м	0,00 (Передаточный акт)
Жилая площадь, кв. м	30,40 (Передаточный акт)
Площадь кухни, кв. м	13,50 (Передаточный акт)
Площади комнат, кв. м	18,7, 11,7
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют (Передаточный акт)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	29,00
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (Передаточный акт)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная



3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	149	1	1%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 1%.



3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Общий вид жилого дома



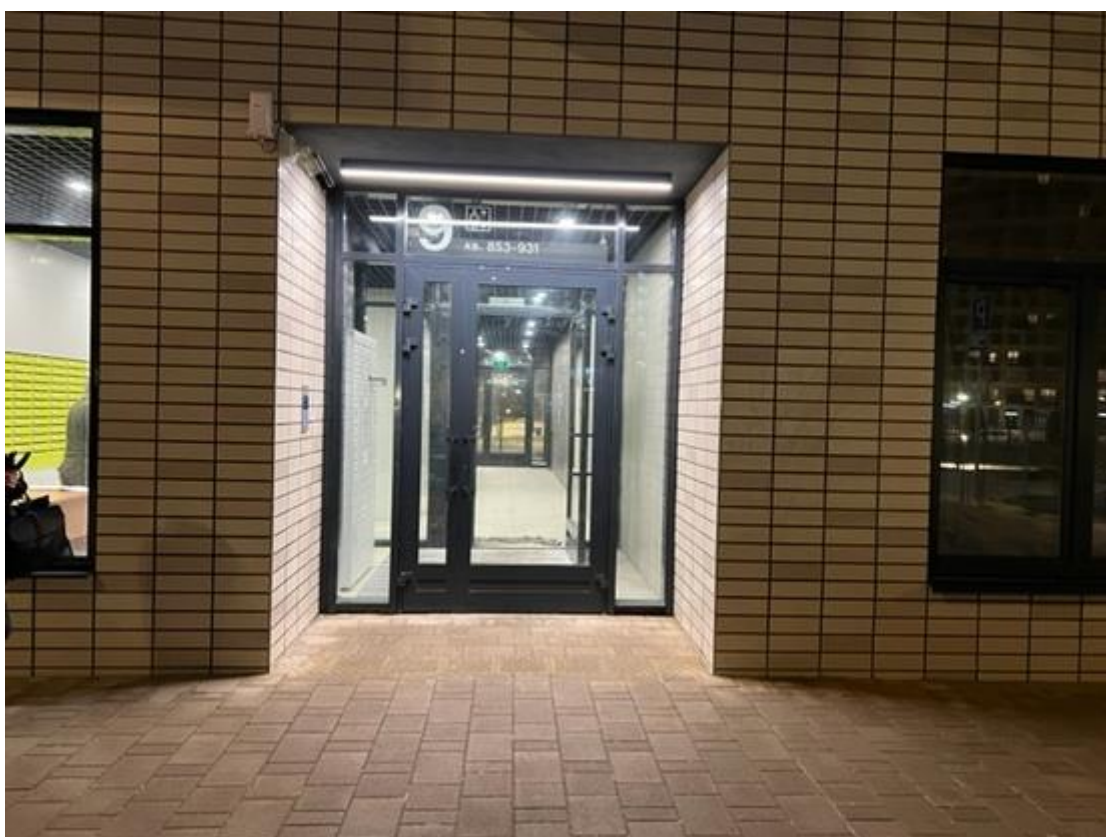
2. Информационная табличка



3. Подъезд



4. Подъезд



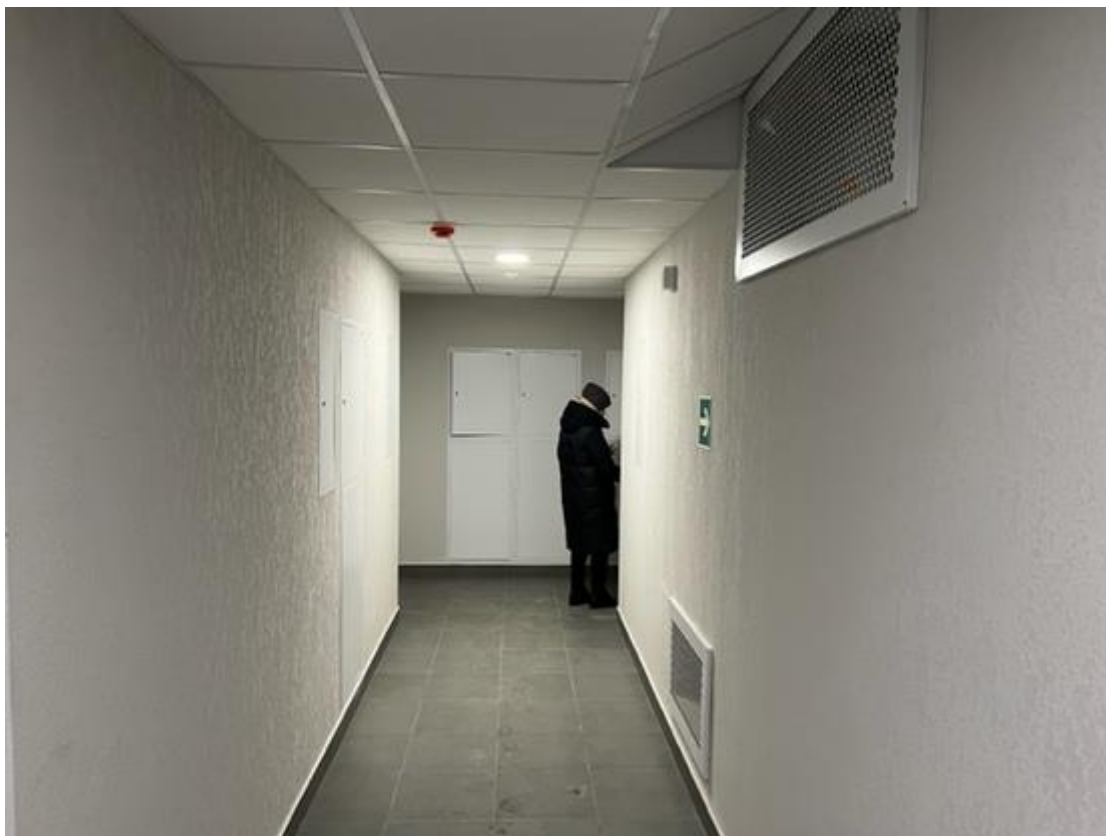
5. Лифт



6. Лифт



7. Этаж



8. Входная дверь в квартиру



9. Холл



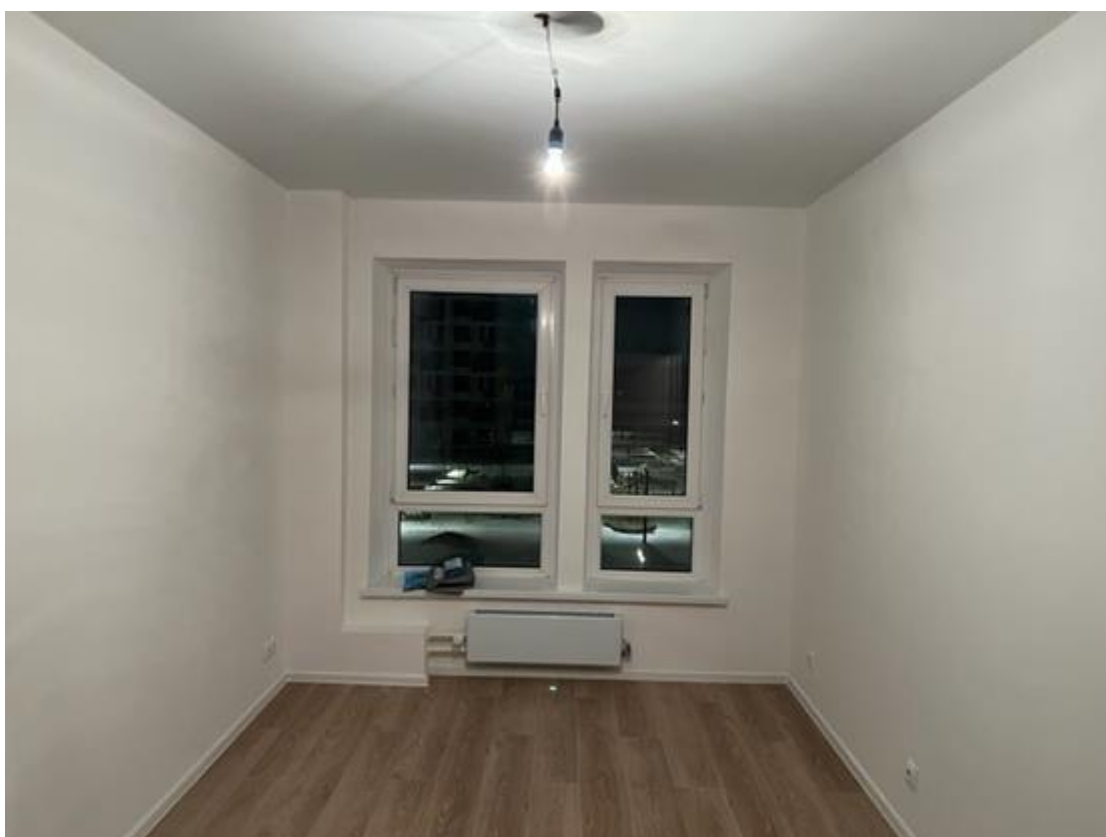
10. Холл



11. Холл



12. Жилая 1



13. Жилая 2



14. Кухня



15. Кухня



16. Санузел



17. Санузел



18. Санузел



19. Вид из окна



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка

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

РЕЗЮМЕ

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В поквартальном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма). На первой неделе 2022 года (за период с 1 по 10 января) инфляция составила 0,56%. На продовольственные товары цены выросли на 0,55% преимущественно за счет удорожания овощей и фруктов на 3,13%, на другие продукты питания цены выросли на 0,21%. Непродовольственная инфляция составила 0,40%, основной вклад в рост цен внесло удорожание легковых автомобилей. В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,72% при удорожании услуг зарубежного туризма и пассажирского транспорта. Потребительская инфляция в декабре

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее). При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

Основной вклад в замедление как роста потребительских цен в целом, так и монетарной инфляции в декабре внесла нормализация ситуации в секторе услуг (+0,26% м/м) после нехарактерного для ноября ускорения до 0,81% м/м из-за услуг зарубежного туризма. Сезонно сглаженный рост цен в декабре также замедлился (0,09% м/м SA после 1,11% м/м SA месяцем ранее). На замедление инфляции повлияло компенсационное снижение цен на услуги зарубежного туризма (-8,5% после роста на +9,1% м/м месяцем ранее), так, поездка в Турцию подешевела на -36,5%. При этом в декабре возобновился сезонный рост цен на услуги пассажирского транспорта, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги.

Продовольственная инфляция в декабре составила 1,36% м/м (1,27% м/м в ноябре), с исключением сезонного фактора – 0,66% м/м SA после 0,85% м/м SA месяцем ранее. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в декабре (3,55% м/м) было менее выраженным, чем в предшествующие годы, в связи со сдвигом уборочной кампании внутри года из-за погодных условий. Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов в декабре несколько снизились (+1,07% м/м после 1,35% м/м в ноябре).

Непродовольственная инфляция в декабре составила 0,64% м/м после 0,72% м/м в ноябре (с исключением сезонного фактора: 0,64% м/м SA после 0,62% м/м SA месяцем ранее). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции рост цен продолжил замедляться и составил 0,6% м/м (в ноябре-октябре 0,7% и 0,8% соответственно). Основное сдерживающее воздействие оказало замедление роста цен на легковые автомобили (1,0% м/м после 1,6% м/м). На электротовары и другие бытовые приборы цены выросли на 0,9% м/м, на мебель – на 0,8% м/м. На автомобильный бензин темпы роста цен незначительно снизились (+0,9% м/м после 1,0% м/м месяцем ранее). Потребительская инфляция с 1 по 10 января

За период с 1 по 10 января инфляция составила 0,56% (за 1–11 января 2020 г.: 0,40%). В результате в годовом выражении цены выросли на 8,61% г/г на 10 января.

На продовольственные товары цены выросли на 0,55%, в основном за счет удорожания овощей и фруктов (3,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,21%. Умеренный рост цен наблюдался на

мясопродукты и яйца (порядка 0,1%). Вместе с тем рост цен на молоко и молочную продукцию, сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия сохранился на повышенном уровне.

Непродовольственная инфляция на первой неделе января составила 0,40%. Основной вклад в рост цен внесло удорожание легковых автомобилей на 1,57%, сдерживающее влияния оказали околонулевой рост цен на электро- и бытовые приборы (0,02%) и удешевление строительных материалов (-0,14%).

В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,72% при удорожании услуг зарубежного туризма на 1,60%, санаторно-оздоровительных услуг на 0,87%, а также услуг пассажирского транспорта на 5,98%. Мировые рынки

В декабре индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,9% м/м, но остался на 23,1% выше прошлогоднего значения (+1,3% м/м и +27,8% г/г в ноябре). Наибольший вклад в снижение индекса внесли растительные масла и сахар. Исключением стала только продолжившая дорожать молочная продукция.

При этом средний за 2021 г. индекс продовольственных цен ФАО вырос на 28,1% г/г. После открытия мировых бирж на неделе с 3 по 10 января 2022 года рост цен на большинство продовольственных товаров возобновился. Пшеница подорожала в среднем на 0,5%, кукуруза – на 1,8% (-2,4% и +3,7% в декабре), семена подсолнечника – на 0,8% (-2,2% месяцем ранее), другие масла и масличные – в среднем на 1,8% (-1,7% в декабре). Цены на подсолнечное масло стабилизировались (-3,3% месяцем ранее). Цены на сахар снизились в среднем на 4,0% (-2,6% в декабре), говядину и свинину – на 3,2% и 3,4% (+2,7% и +3,3% месяцем ранее).

На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, смешанных и калийных удобрений снизились на 10,6; 1,1 и 0,7% соответственно (+1,7%; +6,6% и +0,2% в декабре). На мировом рынке черных металлов фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 2,2%, спотовые – на 2,8% (+12,8% и +15,5% в декабре). Импортные цены на металлолом в Турции и фьючерсные цены на арматуру на Лондонской бирже увеличились на 2,4% и 1,1% (-6,0% и -3,7% в декабре). Стоимость российского экспорта лома, арматуры и холоднокатаного проката не изменилась, а горячекатаного проката – снизилась на 0,7% (-6,0%; -3,2%; -2,9% и -6,1% в декабре).

<https://www.economy.gov.ru>

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам 2021 года

Темпы роста цен продолжают бить рекорды

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Дек 21	Ноя 21	Дек 20
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	245 754	+1,9%	+18,5%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 332	-0,6%	+19,3%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 948	+0,8%	+28,2%

В 2021 г. продолжился аномальный рост цен на квартиры в Москве. В целом за два пандемийных года жилье подорожало в среднем на 30-40% (в зависимости от сегмента) благодаря дешевой ипотеке, низким ставкам по банковским вкладам и увеличению фундаментальной потребности в кв. м из-за изменения образа жизни.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за 2021 г. средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья «старой» Москвы увеличилась на 18,5% до 245 750 руб. При этом в отличие от прошлого года, когда на фоне ослабления рубля долларový индекс стоимости жилья топтался на месте, в 2021 г. цены на недвижимость в твердой валюте выросли на 19,3%. По итогам 2021 г. метр стоит в среднем \$3 334.

Дорогие квартиры подорожали меньше тех, которые принято называть «бюджетными». Лучше всего это видно по индексам дорогого и дешевого жилья: если 20% самых дорогих квартир прибавили за год 6,6%, то 20% самых дешевых – 22%.

Однако если рассматривать рынок комплексно, то разница в темпах роста цен между дорогим и дешевым окажется не слишком большой. Современный монолит-кирпич – аутсайдер среди типов жилья, рост цен в сегменте составил только 16,9%. Но самый дешевый тип – панельные пятиэтажки – подорожали лишь немногим меньше, на 17,7%. Разница в темпах подорожания остальных типов жилья тоже невелика.

В разрезе комнатности и географии – аналогичная картина. Одношки вновь, как и в 2020 г., стали лидерами рынка по скорости подорожания, однако многокомнатные квартиры – самые дорогие по общему бюджету сделки – уступили им менее 1 п.п. Центральный округ подорожал меньше остальных локаций, но возглавляет географический рейтинг тоже дорогой и престижный Северо-Западный округ. А на второе место в топе вышла самая дешевая локация – районы «старой» Москвы за МКАД.

В целом, ценовая динамика свидетельствует о том, что, во-первых, жилье дорожает фундаментально, а во-вторых, спрос достаточно равномерно распределен по всему рынку: люди покупают относительно адекватные по соотношению цены и качества предложения во всех сегментах и географиях.

<u>Цены на жильё по типам домов</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			214 745	+17,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)			220 429	+19,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)			233 018	+20,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			249 223	+22,5%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)			263 958	+19,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)			249 798	+16,9%
Все панельные и блочные дома			222 731	+19,1%
Все монолитные и кирпичные дома			254 326	+19,5%

<u>Цены на жильё по комнатности</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Однокомнатные квартиры			250 926	+19,4%
Двухкомнатные квартиры			243 059	+18,2%
Трёхкомнатные квартиры			233 994	+17,9%
Многокомнатные квартиры			245 715	+18,6%

<u>Цены на жильё по округам</u> (www.irm.ru)	РУБ USD EUR		Дек 21	Дек 20
	РУБ	USD EUR		
Центральный округ			380 494	+14,4%
Юго-Западный округ			278 620	+19,7%
Западный округ			268 704	+19,0%

Северо-Западный округ	257 008	+22,5%
Северный округ	240 765	+17,9%
Южный округ	224 324	+19,5%
Северо-Восточный округ	221 360	+21,3%
Восточный округ	218 845	+16,2%
Юго-Восточный округ	209 510	+19,1%
Все районы старой Москвы за МКАД	194 938	+21,6%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Дек 21	Дек 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		344 789	+6,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		185 790	+22,0%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,86	-12,7%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Дек 21	Ноя 21
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+1,5 %/мес.	+0,4%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	3,1 б. деп.	0,0 б. д.

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

С начала 2020 г. цены на жильё в «старой» Москве выросли на 37,7% в среднем по рынку. При этом в некоторых сегментах рост цен почти достиг 50%: например, старые кирпичные дома подорожали на 48,4%. О причинах такой динамики IRN.RU писал неоднократно. Напомним, ставки по вкладам и кредитам почти два года оставались на очень низком для России уровне, поэтому покупатели вместо того, чтобы копить на жильё, старались побыстрее купить его в ипотеку, пусть и с небольшим первоначальным взносом. Высокая инвестиционная привлекательность недвижимости при низкой доходности банковских вкладов также стимулировала спрос и цены. Кроме того, пандемия и связанные с ней ограничения – карантин, удаленная работа и учеба – увеличили потребность населения в улучшении жилищных условий. Одно дело, когда семья в полном составе собирается в квартире только по вечерам, но если люди вынуждены сосуществовать друг с другом круглосуточно, необходимое для нормальной жизни число квадратных метров сразу резко увеличивается.

С весны 2021 г. Центробанк поэтапно повышает ключевую ставку, однако эффект от ужесточения монетарной политики рынок почувствовал далеко не сразу: еще в ноябре средневзвешенные ставки предложения по ипотеке в крупнейших банках страны были ниже 9% годовых (по данным «Дом.рф»). К середине декабря средние ставки превысили 9,5%, а в 2022 г. они, скорее всего, станут двухзначными.

Существенное подорожание ипотеки усугубляет последствия роста цен на жилье и увеличивает вероятность наступления стагнации в 2022 г. – рынок перегрет, и очень существенно.

Военная операция на Украине и ее экономические последствия спровоцировали резкий рост цен на жилье в Москве на фоне всплеска спроса и сокращения объема предложения. С одной стороны, инвесторы пытаются спасти в недвижимости свои капиталы, а ипотечники, получившие одобрение на выдачу кредита по старым ставкам, - поскорее выйти на сделку. С другой – продавцы снимают квартиры с продажи, не понимая, что будет с рублем. Однако, как и в конце 2014 г, ценовой скачок носит кратковременный характер - «панический» спрос скоро закончится, а новый при ипотечных ставках 20-22% годовых появится еще очень не скоро.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в марте стоимость квадратного метра в среднем по Москве подскочила сразу на 5,6% до 267 500 руб. При этом в твердой валюте квартиры потеряли почти четверть цены – долларový индекс стоимости жилья снизился на 24,3% до \$2 530 за кв. м из-за девальвации

Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>

Боясь продешевить, часть продавцов выставили заградительные ценники, прибавив к прежней цене до 20%, а иногда и более. Однако IRN.RU при анализе рынка отсекает неадекватно завышенные варианты (как и заниженные). Часть собственников вообще сняли квартиры с продажи до прояснения экономической ситуации, в результате чего объем предложения сократился примерно на треть.

Все, что осталось, подорожало равномерно – на 5-6%. И в разрезе типов жилья, и по комнатности. Немного меньше остальных типов прибавили сталинки и типовой кирпич, но отставание на 1% в нынешних условиях не принципиально. Продавцы повышают цены на любые квартиры, как эконом-, так и бизнес-класса, вне зависимости от их качества.

Местоположение тоже не играет особой роли. В рейтинге по географии лидирует самый дорогой округ – Центральный, где собственники обычно пытаются ориентироваться на курс доллара. Но сразу вслед за ЦАО расположился демократичный Восточный округ, а второй по уровню цен Юго-Западный округ оказался в конце рейтинга.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Мар 22	Фев 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			236 751	+5,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)			241 981	+6,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)			252 459	+5,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)			272 347	+5,9%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)			283 979	+3,9%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)			270 201	+5,3%
Все панельные и блочные дома			243 730	+6,0%
Все монолитные и кирпичные дома			275 509	+5,0%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Мар 22	Фев 22
Однокомнатные квартиры			273 858	+6,0%
Двухкомнатные квартиры			263 123	+5,8%

Трехкомнатные квартиры	254 640	+5,1%
Многокомнатные квартиры	270 355	+5,6%

Цены на жильё по округам (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Центральный округ		417 057	+7,0%
Юго-Западный округ		299 230	+3,5%
Западный округ		297 304	+5,8%
Северо-Западный округ		278 719	+6,4%
Северный округ		262 234	+6,3%
Южный округ		244 471	+5,6%
Северо-Восточный округ		242 116	+6,1%
Восточный округ		240 996	+6,5%
Юго-Восточный округ		226 699	+5,0%
Все районы старой Москвы за МКАД		210 828	+4,7%

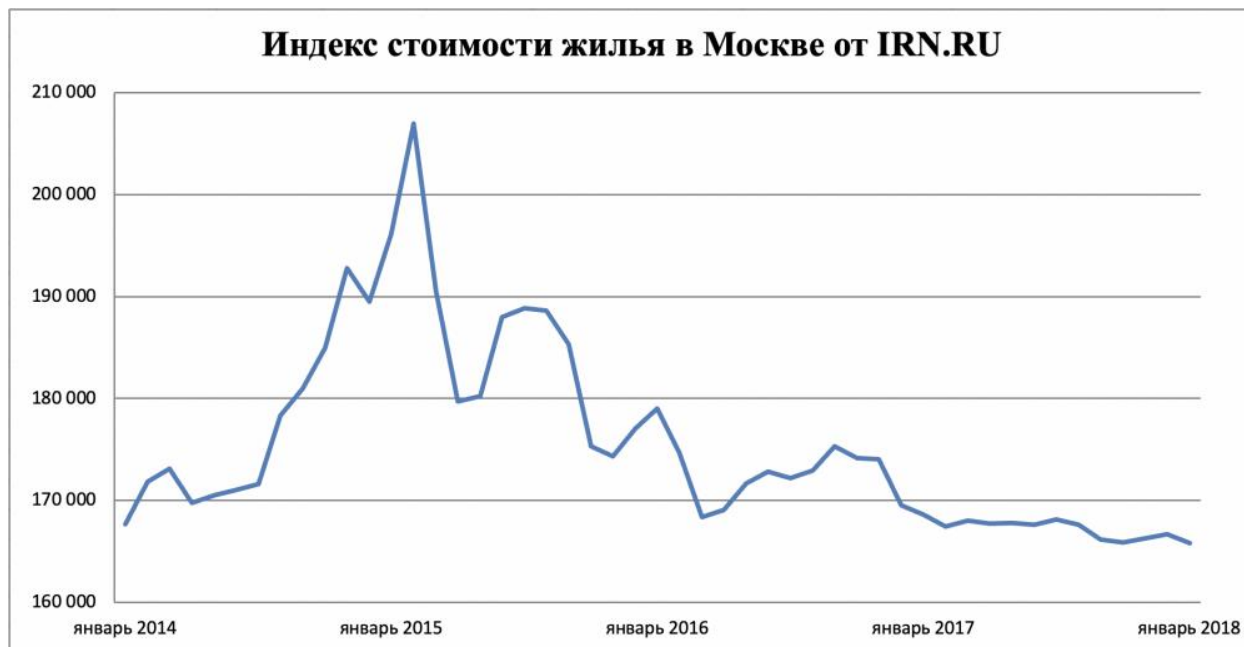
"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.imn.ru)	РУБ USD EUR	Мар 22	Фев 22
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		371 849	+5,6%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		200 479	+4,5%
Индекс Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	расслоения	1,85	+1,0%

Индексы ожидания и доходности (www.imn.ru)	Мар 22	Фев 22	
Индекс Темп изменения цен на жильё	ценового ожидания	+3,6 %/мес.	+2,0%
Индекс Сравнение жилья с банковским депозитом	доходности жилья	2,0 б.деп.	-0,8 б.д.

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы

содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

В настоящее время активность на рынке создают две категории покупателей: люди с живыми деньгами, которые стремятся избавиться от рублей, боясь их обесценения, и те, кто хочет монетизировать ипотечные кредиты, одобренные по старым ставкам. Панический всплеск спроса и привел к скачку цен. Нельзя сказать, что этот рост носит виртуальный характер – ценники актуальны для тех, кому купить жилье нужно срочно. Вопрос в том, удержатся ли они на нынешнем уровне. Как показывает опыт 2014-2017 гг. – не удержатся.



Напомним, вслед за ажиотажем конца 2014 г., спровоцированным девальвацией рубля из-за введения санкций и падения нефтяных цен, последовал длительный период стагнации и откат цен на 15-20%. Пока события на рынке развиваются по такому же сценарию.

Как и в 2014 г., ажиотаж, скорее всего, продлится недолго. Инвесторов с живыми деньгами и покупателей с одобренной ипотекой в лучшем случае хватит для поддержания спроса в апреле, но даже это не гарантировано - Сбербанк уже объявил, что отзывает одобрения по кредитам для заемщиков, не завершившим сделки до 31 марта. А новому спросу взяться неоткуда, учитывая, что отечественную экономику ждет рецессия, а россиян - падение доходов. Рост цен на товары первой необходимости уже сейчас бьет рекорды.

Но главной проблемой для вторичного рынка станет отсутствие доступной ипотеки. После повышения ключевой ставки ЦБ до 20% годовых рыночные ставки предложения по ипотеке выросли до 20-22%. И если на первичном рынке власти вновь запустили льготную ипотеку со ставкой 12% и лимитом 6-12 млн руб., то на вторичном ничего подобного нет и не предвидится. И это при том, что в 2021 г. на ипотеку пришлось примерно 56% сделок с «вторичкой» (на рынке новостроек ипотечными были 60-70% сделок).

Совсем вторичный рынок, конечно, не умрет, потому что может существовать в условиях значительного сокращения объема ликвидности, за счет альтернативных сделок. Однако значительное падение спроса и затяжная стагнация по сценарию 2015-2017 гг. представляется практически неизбежной.

<https://www.irn.ru/index/>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

6.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель притерживается требований федерального закона.

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретает лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

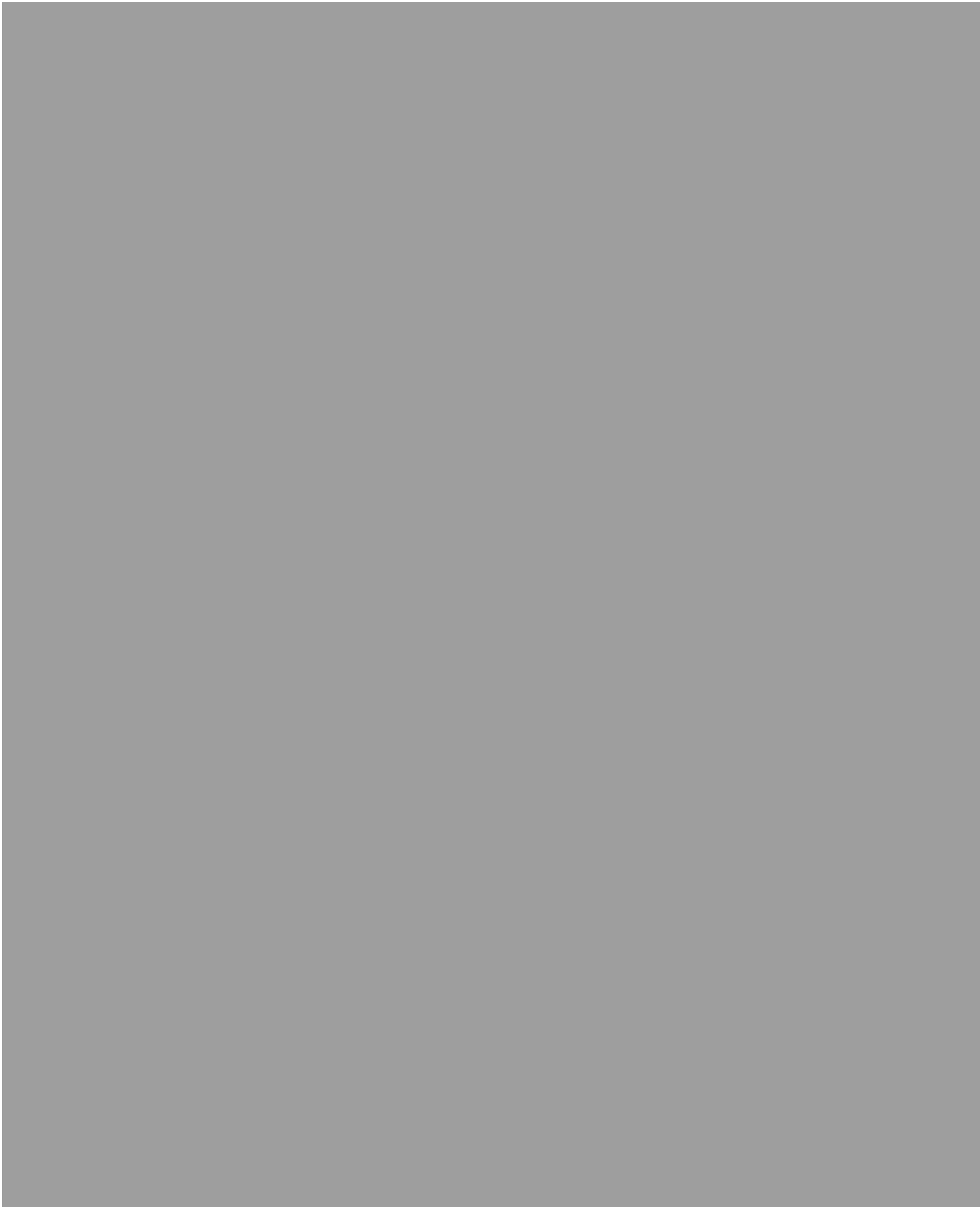
7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.



7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 151

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

Корректировка на материал стен дома.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Корректировка на этаж.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

и

Матрица коэффициентов

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Корректировка на общую площадь.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на площадь кухни.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 113

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв. м	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Корректировка на сан. узел.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрица коэффициентов

Таблица 125

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Корректировка на летние помещения.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Корректировка на вид из окна.

Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, полная версия, Нижний Новгород, 2020

Таблица 89

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	1,09	1,08	1,10

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

13 276 672 (тринадцать миллионов двести семьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 194 418 (сто девяносто четыре тысячи четыреста восемнадцать) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	г Москва, Москва, Большое Понизовье ул, 14, кв 866	Москва, г Москва, поселение Сосенское, ул Большое Понизовье, д 14		Москва, г Москва, поселение Сосенское, ул Большое Понизовье, д 29		Москва, г Москва, поселение Сосенское, ул Малое Понизовье, д 4		Москва, г Москва, поселение Сосенское, ул Малое Понизовье, д 9 к 2	
Цена предложения, руб.	—	12 438 400		12 500 000		12 600 000		14 200 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	239 200		236 295		239 089		240 678	
Уторговывание	—	-4,1%		-4,1%		-4,1%		-4,1%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	229 393		226 607		229 287		230 810	
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	3	13/16	0,0%	6/17	0,0%	9/17	0,0%	10/16	0,0%
Площадь, кв. м	59,40	52,00	0,0%	52,90	0,0%	52,70	0,0%	59,00	0,0%
Площадь кухни, кв. м	13,50	11,70	0,0%	17,60	-4,0%	10,30	0,0%	20,70	-4,0%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Балкон	-5,0%	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%
Общая процентная поправка		-4,1%		-13,1%		-4,1%		-8,1%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	9 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		238 393		205 340		229 287		216 183	
Весовые коэффициенты		0.2727		0.2121		0.2727		0.2425	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								223 513	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								13 276 672	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	13 276 672	1,0	13 277 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большое Понизовье, дом 14, кв. 866, составляет: 13 277 000 (тринадцать миллионов двести семьдесят семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 194 423 (сто девяносто четыре тысячи четыреста двадцать три) доллара США

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_u * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_у – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_р) равна:

$$С_r = С_u + Д = С_u + С_u * ((1 + R)^t - 1) = С_u * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	11,07
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,8%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	16,84

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели

- были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
 - Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	13 277 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		16,84
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	10 947 000
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	68,2892
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	160 304

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большое Понизовье, дом 14, кв. 866, составляет: **10 947 000 (десять миллионов девятьсот сорок семь тысяч)**

рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: 160 304 (сто шестьдесят тысяч триста четыре) доллара США.

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**Экспертный
Совет**

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г. № 0118

**Мусатов
Эдуард Александрович**

паспорт 46 11 003378, выдан ТП ОУФМС России по Московской области в
Балашихинском районе в пос. Салтыковке. Дата выдачи 11.05.2010 г.
Код подразделения 500-011

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0118.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент  А.В. Каминский

000118

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 2/1, этаж 6, пом. 407/11 от 01.01.2011 г. Тел.: +7(495) 738-47-43, факс: +7(495) 738-47-43, e-mail: info@spoo-ec.ru

г. Москва, Россия

«17» июня 2022 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08905776/500013/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905776/500013/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мусатов Эдуард Александрович
Россия, Московская обл., г. Балашиха, ул. Демин Луг, д. 6/5, кв. 727
ИНН: 560701440308
Паспорт: 4616 030531

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июля 2022 г. по 24:00 часов «30» июня 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Руководитель управления по работе с агентами и брокерами
Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.
Доверенность №3818/19 от 01.07.2019

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелхова Вера Николаевна
Тел. (495)785-0888 (75) 2265 электронная почта: MalyshevaVS@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022110-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мусатову Эдуарду Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

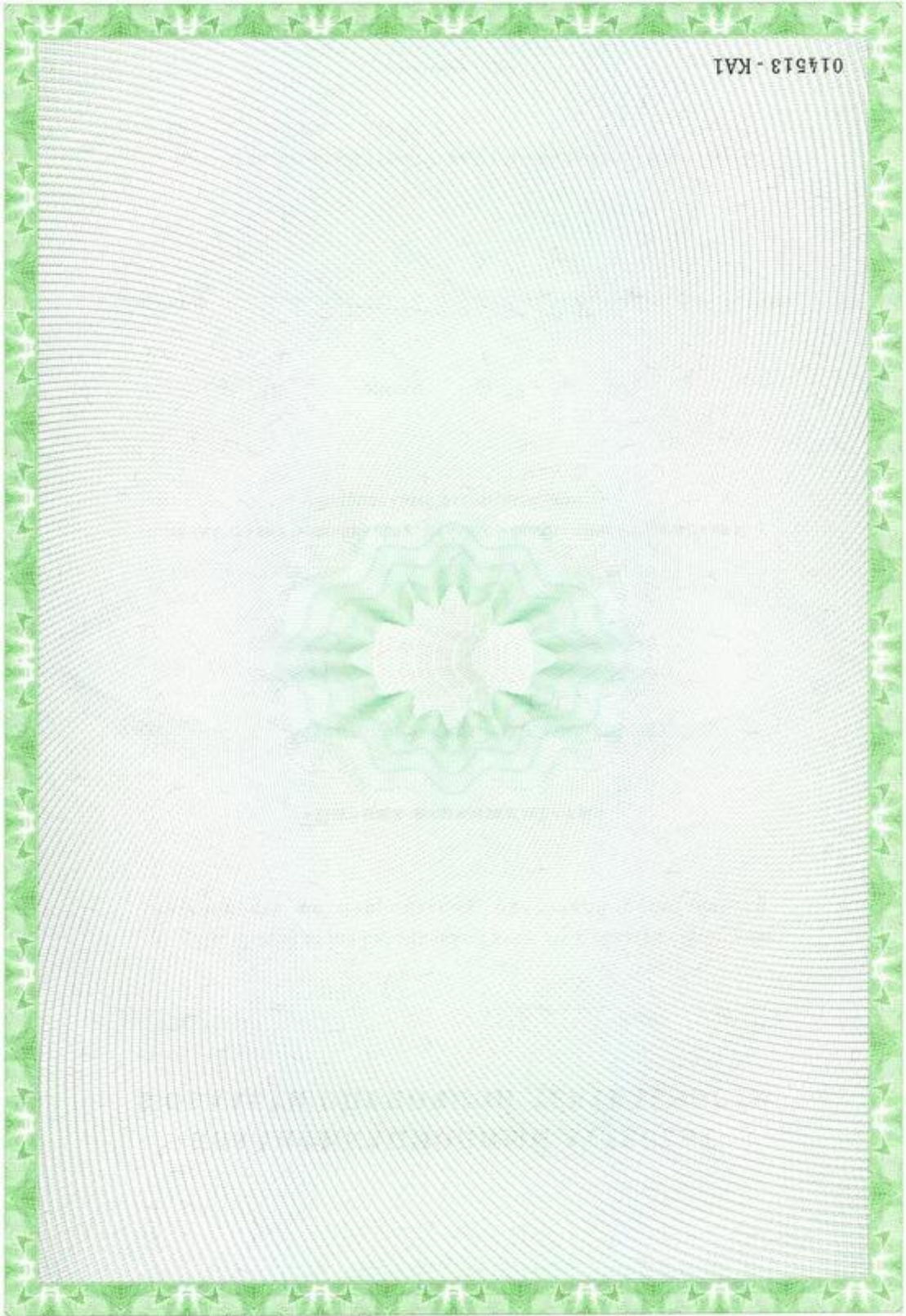
от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ» № 022110-1 от 13.06.21





ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 29288
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Мусатова Эдуарда Александровича

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

о том, что

Мусатов Эдуард Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.10.2010 года за
регистрационным номером № 118

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в ООО "Московская экспертиза независимая" (основное место работы) в должности генерального директора, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2007 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП 373756 от 28.04.2010 г. выдан НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" . Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004505-1 от 13.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости", № 008822-2 от 04.04.2018 г. по направлению "Оценка движимого имущества" (источник информации – данные Оценщика);
- 3) За последние два года Оценщик подписал 1 (Один) отчет об оценке недвижимости;

- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2013 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2016 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.04.2019 г.

Дата составления выписки 11.04.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373756

Настоящий диплом выдан

Эдурду Мусатову
Александровичу

в том, что он(а) с *31 августа 2009* по *28 апреля 2010*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*
"Московская финансово-промышленная
академия"

по *программе профессиональной переподготовки*

"*Счетка стимкости предприятия*
(бизнес)"

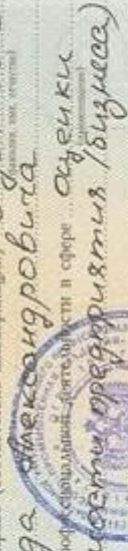
Государственная аттестационная комиссия решением от *28 апреля 2010*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мусатова*

Эдурда Александровича

на ведение проф. деятельности в сфере *счетов*

стимкости предприятия (бизнеса)



Город *Москва* *2010*

Регистрационный номер *193*

ИФР-Т/инв. 1906

Диплом является государственными документом
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *193*

г. Москва, Россия

«15» августа 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08905/776/500025/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08905/776/500025/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «МЭН»
Россия, 143912, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, Г. БАЛАШИХА, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д.8, КВ.148
ИНН: 5001079926 КПП: 500101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «10» сентября 2022 г. по 24:00 часов «09» сентября 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

ИНН: 7707083893 КПП: 770701001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

0033/104

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

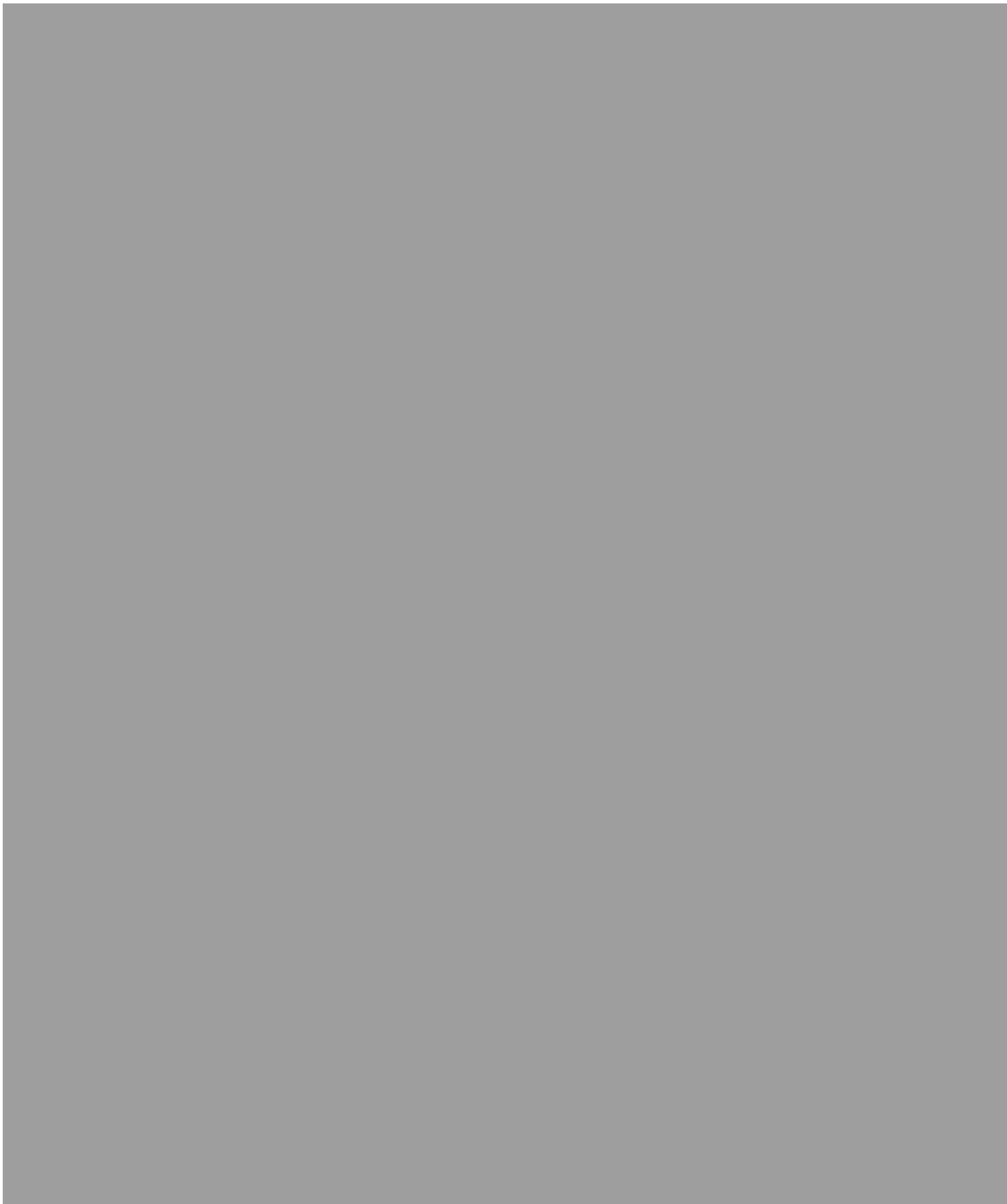
Москва

Костенко Максим Александрович

Ф.И.О.

Доверенность №6176/18 от 07.06.2018

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шелхова Вера Николаевна
Тел. (495)785-0888, (75) 2265 электронная почта: MalyshevaVS@alfastrah.ru



- произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта** долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - 1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - 1.7. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - 1.8. **Проектная общая жилая площадь Объекта** долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - Передаточный акт от «14» февраля 2020 г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 12.08.2020 № 77:17:0120114:6130-77/051/2020-2. Объект права – земельный участок, площадью 86 003 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:17:0120114:6130, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 2.7 - Обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не



требует установления санитарной зоны; 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); 4.1 - Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); 4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2 размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра; 4.3 - Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; 4.4 - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; 4.5 - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6 - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.8.1 - Развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок; 4.8.2 - Проведение азартных игр. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон; для объектов жилой застройки» адрес местоположение: Москва, п Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское.

- Разрешение на строительство № 77-245000-019487-2021 от 08.04.2021 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.



- 3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, назначение: квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 866, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 9, проектная общая площадь: 59,80 кв.м, проектная общая приведенная площадь: 59,80 кв.м, Проектная площадь без понижающего коэффициента 59,80, Проектная общая жилая площадь 30,40, количество комнат: 2:
условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,70 кв.м
условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 18,70 кв.м
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 29,40 кв.м в количестве 5 шт.:
наименование помещения: кухня, проектной площадью: 13,50 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 6,60 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 3,90 кв.м,
наименование помещения: с/у, проектной площадью: 1,40 кв.м,
наименование помещения: холл, проектной площадью: 4,00 кв.м,
- расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительства Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретает УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для личных (семейных) нужд.
- 3.5. Право на оформление в общую долевую (по 1/2 доли каждому) собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. Застройщик гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не обременены какими-либо правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **14 157 432,43 (Четырнадцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч четыреста тридцать два рубля 43 копейки)**, что соответствует долевого участию в строительстве **59,80 кв.м** Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **236 746,36 (Двести тридцать шесть тысяч семьсот сорок шесть рублей 36 копеек)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.



- 4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:
- частично за счет собственных средств в размере 2 200 432,43 (Два миллиона двести тысяч четыреста тридцать два рубля 43 копейки) и частично за счет кредитных средств в размере 11 957 000,00 (Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч рублей 00 копеек), предоставляемых АКБ «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), находящимся по адресу: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН 7736046991, КПП 770201001, зарегистрирован Банком России 22 апреля 1993 года за № 2306 в г. Москве, Рег. № МРП 022.906 (Свидетельство, выданное МРП 12.05.1993 г., бланк серии ЛЗ № 003143), ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.07.2002 г., бланк серии 77 № 007846651), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от 11 августа 2015 года № 2306), корр. счёт № 30101810500000000976, БИК 044525976 (далее по тексту - «Банк») на основании Кредитного договора, заключенного для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Собственные и кредитные денежные средства вносятся УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на аккредитив, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Банке не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты настоящего Договора на следующих условиях:
- плательщиком по аккредитиву является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
 - банком-эмитентом выступает Банк;
 - исполняющим банком выступает Банк;
 - аккредитив выставляется на сумму 14 157 432,43 (Четырнадцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч четыреста тридцать два рубля 43 копейки), без НДС;
 - вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
 - условия оплаты - без акцепта;
 - ЗАСТРОЙЩИК извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику ЗАСТРОЙЩИКА, информационно - по электронной почте по адресу: akkreditiv@pik.ru, не позднее даты открытия аккредитива;
- условием исполнения аккредитива является получение от ЗАСТРОЙЩИКА Банком при заключении настоящего Договора на бумажном носителе: скан-копии настоящего Договора со отметкой многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи сотрудника, совершившего отметку и скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка или электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора;
- при заключении настоящего Договора в электронной форме: электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора и настоящего Договора в форме электронного документа, путем электронного документооборота согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Банком; документы, должны быть представлены ЗАСТРОЙЩИКОМ в Банк до истечения срока действия аккредитива;



- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- в течение срока действия аккредитива УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Эскроу-агент»). Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Права Банка, как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежавшие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.



В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 4.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если до момента полного поступления Цены Договора на счет эскроу Объект недвижимости будет введен в эксплуатацию, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить Цену Договора (в полной или оставшейся части) путем перечисления денежных средств в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3. настоящего Договора, на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем Договоре.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:
 - 5.1.1. начало периода - 31.08.2023 г.
 - 5.1.2. окончание периода - не позднее 26.10.2023 г.
- 5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.



Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику



- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.
В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является



информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только с согласия Банка.
- УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного



согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ и Банком такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

- 9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.



- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора. Внесение изменений в настоящий Договор, а также его расторжение по соглашению Сторон производится с письменного согласия Банка за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пп. 4.4.-4.6., 9.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- 13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно



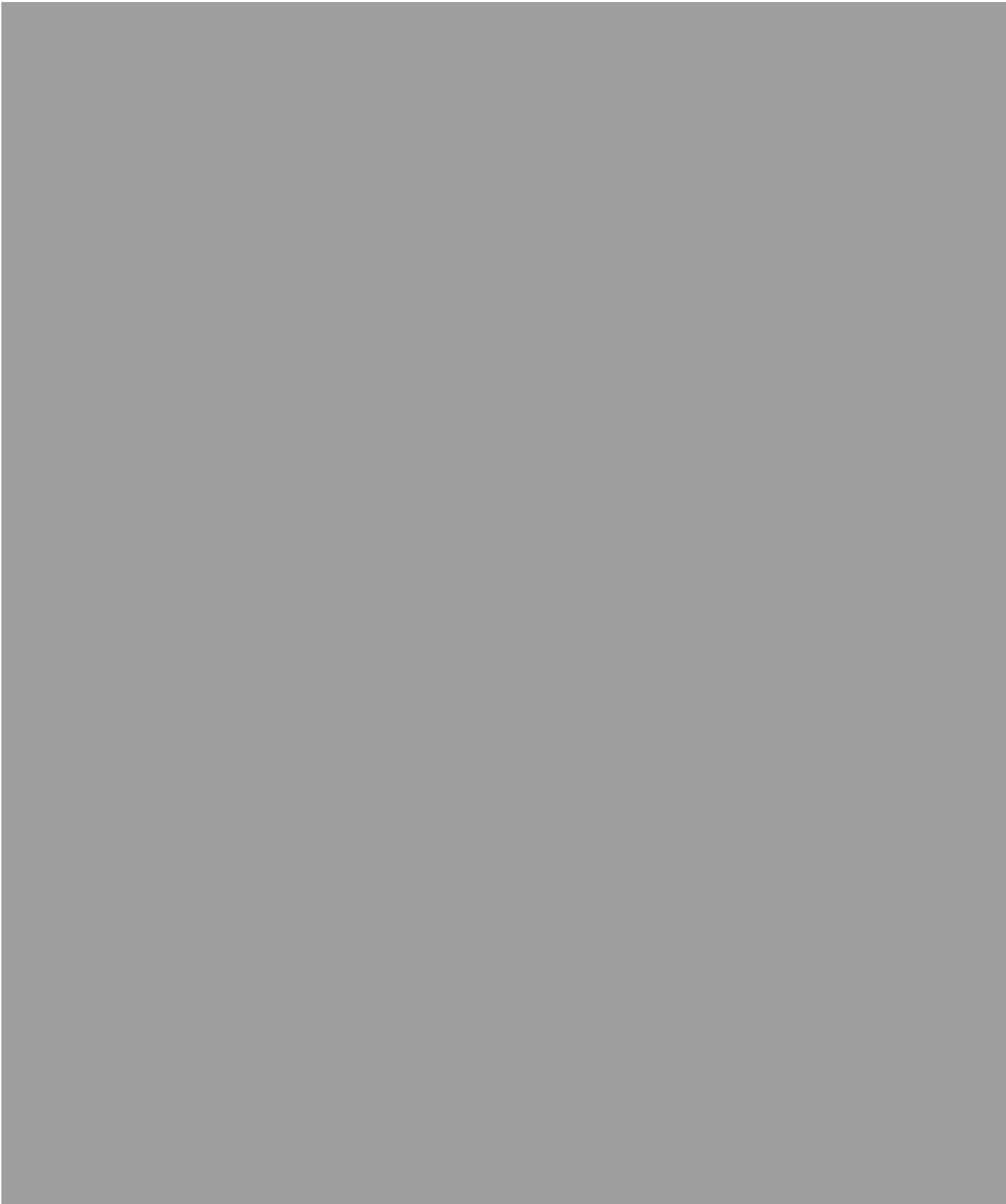
информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

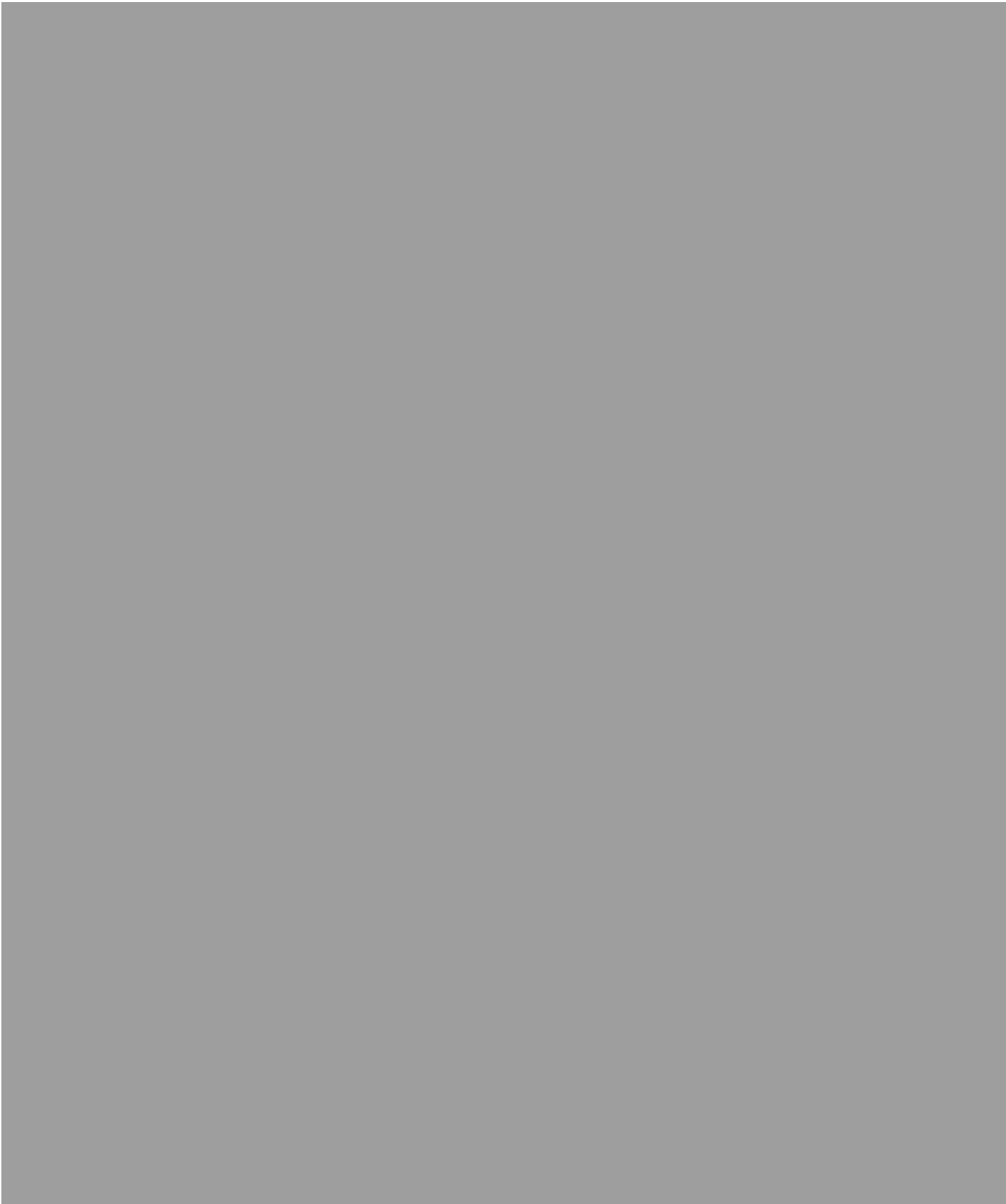
- 13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своего обязательства по открытию аккредитива в размере и в сроки, указанные в п.4.3 настоящего Договора, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, указанного в п.4.3. настоящего Договора, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права требовать от ЗАСТРОЙЩИКА заключения и исполнения настоящего Договора.
- 14.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего







16. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

ПИК



Право собственности/ЕГРН

Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания дверей нанесены условно, для обозначения расположения дверей.

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

ПИК



Право собственности/ЕГРН

г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи д.
Никола-Хованское, корп.48, секция 9,
этаж 3

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Сал-48.4(кв)-9/3/5(2) (АК)
от 07.08.2022 г.

Поэтажный план

Секция 9 Этаж 3

Условный номер
№000 | X — Номер на этаже
Квартира — Назначение
XX | XX.X — Проектная общая
приведенная площадь
Количество комнат



Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Санузлы

1.1. Полы:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.2. Потолки:

- Установка натяжного или подвесного потолка, или окраска потолков водоземulsionной краской или листовой ЛДСП панелью

1.3. Стены:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.4. Проемы:

- Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

1.5. Оконечные устройства электрики:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта

1.6. Сантехнические работы:

- В квартирах с двумя С/У: Установка Ванны по проекту (Душевого поддон не устанавливается)
- В квартирах с одним С/У: установка Ванны или Душевого поддона в зависимости от проекта
- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта.
- Установка унитазов, раковин и смесителей в объеме проекта
- Устройство экрана под ванны

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры

2.1. Полы:

- Укладка керамической плитки в объеме проекта
- Установка плитуса
- Установка порогов
- Устройство полов из ламината в объеме проекта

2.2. Потолки:

- Установка натяжного потолка или окраска потолков водоземulsionной краской в соответствии с проектом

2.3. Стены:

- Оклеивка стен обоями

2.4. Проемы:

- Окраска откосов
- Установка вентиляционных решеток в объеме проекта



- Установка межкомнатных дверей со скобяными изделиями в объеме проекта
 - Установка подоконников
- 2.5. Стояки отопления:**
- Окраска стояков отопления
 - Установка заглушек
- 2.6. Оконечные устройства электрики:**
- Установка оконечных устройств в объеме проекта

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПИК

Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.





**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Сал-48.4(кв)-9/3/5(2) (АК) от 07.08.2022**

г. Москва

29.12.2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН", именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Храмайковой Елены Юрьевны, действующей на основании Доверенности, выданной ООО " Специализированный застройщик Тирон" 19.03.2020 г., удостоверенной Поповой Татьяной Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Лемеховой Арины Евгеньевны, зарегистрированной в реестре за № 77/822-и/77-2020-3-772 , с одной стороны, и

гг. Данилкин Леонид Александрович , 30.07.1997 года рождения, место рождения ГОР. СОЙГИНО АЛАТЫРСКОГО Р-НА ЧУВАШСКОЙ РЕСП., гражданство РФ, пол мужской, паспорт 9717 297102, выдан МЕЖРАЙОННЫМ ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ГОР. АЛАТЫРЬ, дата выдачи 10.08.2017 г., код подразделения 210-001, адрес регистрации: Чувашская республика - Чувашия, Алатырский р-н, село Сойгино, ул Комсомола, д 52

гг. Данилкина Ксения Александровна , 03.07.1995 года рождения, место рождения ГОР. СОЙГИНО АЛАТЫРСКОГО Р-НА ЧУВАШСКОЙ РЕСП., гражданство РФ, пол женский, паспорт 9715 177598, выдан МЕЖРАЙОННЫМ ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ГОР. АЛАТЫРЬ, дата выдачи 23.07.2015 г., код подразделения 210-001, адрес регистрации: Московская обл, г Видное, рп Боброво, ул Крымская, д 17, кв 2

, далее по тексту «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Передаточный акт к Договору участия в долевом строительстве № Сал-48.4(кв)-9/3/5(2) (АК) от 07.08.2022, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 18.08.2022, номер регистрации 77:17:0120114:6130-77/060/2022-3617,77:17:0120114:6130-77/051/2020-2 (далее именуемый «Договор»), о нижеследующем:

1. На основании и во исполнение Договора, ЗАСТРОЙЩИК передал, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принял Объект долевого строительства - квартира, назначение: жилое помещение № 866, этаж 3, общая площадь 59,40 кв. метра , общая приведенная площадь (с учетом летних помещений) 59,40 кв. м., количество комнат: 2, фактическая площадь комнат: 30,40 кв.м:
наименование помещения: жилая комната площадью: 18,70 кв.м
наименование помещения: жилая комната площадью: 11,70 кв.м
фактическая площадь помещений вспомогательного назначения: 29,00 кв.м в количестве 5 шт. ;
наименование помещения: холл, фактической площадью: 6,60 кв.м,
наименование помещения: холл, фактической площадью: 3,90 кв.м,
наименование помещения: санузел, фактической площадью: 1,40 кв.м,
наименование помещения: санузел, фактической площадью: 3,60 кв.м,
наименование помещения: кухня, фактической площадью: 13,50 кв.м,
расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, улица Большое Понизовье, дом 14 (далее по тексту - «Объект долевого строительства»).

Кадастровый номер земельного участка:
77:17:0120114:6130.

Проектные характеристики Объект долевого строительства - квартира, назначение: жилое помещение, условный номер квартиры: 866, секция 9, этаж 3, проектная площадь 59,80 кв.м, количество комнат: 2, строительный адрес: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское, корп.48.

2. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента подписания сторонами настоящего Акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА полностью произвел оплату по Договору в размере 14 157 432,43 (Четырнадцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч четыреста тридцать два рубля 43 копейки).
3. Объект долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Техническая документация

Претензий к качеству Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет.

4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
5. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации права общей долевой (по 1/2 доли каждому) собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
6. С момента передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с управляющей организацией, обслуживающей объект недвижимости в котором располагается Объект долевого строительства, договор управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Акта.
7. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте pik.ru.

8. Реквизиты Сторон:

- 8.1. ЗАСТРОЙЩИК:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН", 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, стр 1, офис Эт/пом 4/420, ИНН 7709490911, КПП 772201001, ОГРН 1167746411799, р/счѐт 40702810206800000446 в БАНК ВТБ (ПАО), к/счѐт 30101810700000000187, БИК 044525187.
Адрес для направления корреспонденции: 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, стр 1, офис Эт/пом 4/420.

- 8.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
гр. Данилкин Леонид Александрович, 30.07.1997 года рождения, место рождения ГОР. СОЙГИНО АЛАТЫРСКОГО Р-НА ЧУВАШСКОЙ РЕСП., гражданство РФ, пол мужской, паспорт 9717 297102, выдан МЕЖРАЙОННЫМ ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ГОР. АЛАТЫРЬ, дата выдачи 10.08.2017 г., код подразделения 210-001, адрес регистрации: Чувашская республика - Чувашия, Алатырский р-н, село Сойгино, ул Комсомола, д 52 .

гр. Данилкина Ксения Александровна, 03.07.1995 года рождения, место рождения ГОР. СОЙГИНО АЛАТЫРСКОГО Р-НА ЧУВАШСКОЙ РЕСП., гражданство РФ, пол женский, паспорт 9715 177598, выдан МЕЖРАЙОННЫМ ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ГОР. АЛАТЫРЬ, дата выдачи 23.07.2015 г., код подразделения 210-001, адрес регистрации: Московская обл, г Видное, рп Боброво, ул Крымская, д 17, кв 2.

Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: leonid-danilkin1@mail.ru.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1




2-комн. квартира, 52 м²
в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, ул. Большое Понидовое, 14 [На карте](#)

М Филатов Луг \pm 11 мин. **М** Саларьево \pm 3 мин. **М** Прохладно \pm 4 мин.

М Киевское шоссе 5 км от МКАД **М** Калужское шоссе 10 км от МКАД

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Избранное](#) [Избранное](#) [Избранное](#)



Всего комнат	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Площадь балкона
3	121 м ²	26,9 м ²	11,7 м ²	9,8 / 11,2 м ²

Общая площадь 52,0 м²

Этаж 13 из 16

Отделка Чистовая

Жилая площадь 26,9 м²

Под сдан 2023

Площадь кухни 11,7 м²

Дом Не сдан

Продается 2-комн. квартира площадью 52 кв.м на 13 этаже 16-этажного дома (Корпус 48.3, Секция 5) проекта ПИК "Саларьево парк". Светлый просторный подъезд на уровне земли, функциональная планировка, большие окна, с отделкой.

"Саларьево парк" расположен в Новой Москве, в четырёх километрах от МКАД по Киевскому шоссе. К жилому кварталу примыкают две станции метро: "Саларьево" с одной стороны и "Филатов Луг" с другой.

[Читать полностью](#)

Уточните информацию о цене и наличии

12 438 400 Р

[Следить за изменением цены](#)

В ипотеку от 64 032 Р/мес

Стоимость метра 239 200 Р/м²

Ипотека возможно

+7 (499) 956-12-44

- Офис работает с 09:00 до 21:00
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

ПИК застройщик **ПИК**

Под освоения Сдано Строится

1994 1030 домов в 140 ЖК 353 дома в 76 ЖК

Level Селтевская

От 6,1 млн руб. Развитие инфраструктуры района: школы, поликлиника, торговые центры, Склады...

+7 (495) 032-33-64

Застройщик и рекламодатель ООО СЗ «Ильинский», ОГРН 0217700332200, 115054, г. Москва, ул. Вилкова, д. 35, этаж 6, помещение 14. Проектная декларация на сайте [moldom.ru](#). Акция до 31.01.2023. Подробности и условия акции на [level.ru](#)

циан.ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,7%

2-комн. квартира, 52,9 м² в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Соенское поселение, Саларьево Парк жилой комплекс, 51 [На карте](#)

М Филатов Луг \pm 9 мин. **М** Саларьево \pm 3 мин. **М** Прокшино \pm 6 мин.
 // Киевское шоссе 5 км от МКАД // Калужское шоссе 10 км от МКАД

[В избранное](#) [Сравнить](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📍](#)



Лучшее! Ремонт, балкон, план, вид

Общая площадь
52,9 м²

Жилая площадь
24,9 м²

Площадь кухни
17,6 м²

Этаж
6 из 17

Продается 2-ком. (евро 3) квартира, на 6 этаже 18-этажного дома. Прописка Москва. Дом введен в эксплуатацию в декабре 2022, ключи ожидаем в течение 2 мес.

Квартира с лаконичным ремонтом в светлых тонах от застройщика. Большие окна, увеличивают пространство комнат. Вид во двор, в сторону юга и запада, квартира будет наполнена светом. Во дворе детский сад, за ним школа и лесополоса. Удобная планировка кухня-гостиная 17,6 кв.м и 2 комнаты. Есть балкон. Сан узел

12 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

В ипотеку от 100 174 Р/мес

Стоимость метра 236 295 Р/м²

Ипотека возможна

+7 916 563-52-69

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 54366533



Level Селигерская
От 6,1 млн руб. Развитие инфраструктуры района: школы, поликлиники, торговые центры, Склады...
+7 (495) 032-33-64

Застройщик и риэлтор-агент ООО СЗ «Ильинский», ОГРН (1217700322000, 115094, г Москва, ул. Вешняк, д. 35, этаж 6, помещение 14. Проектная декларация на сайте [kml.don.ru](#). Акция до 31.03.2023. Подробности и условия акции на [level.ru](#)



СРОЧНЫЙ ВЫКУП КВАРТИР
Срочный выкуп залоговых квартир в Москве. Деньги сразу!
Выкуп любых квартир
[Узнать больше](#)

Хорошая цена

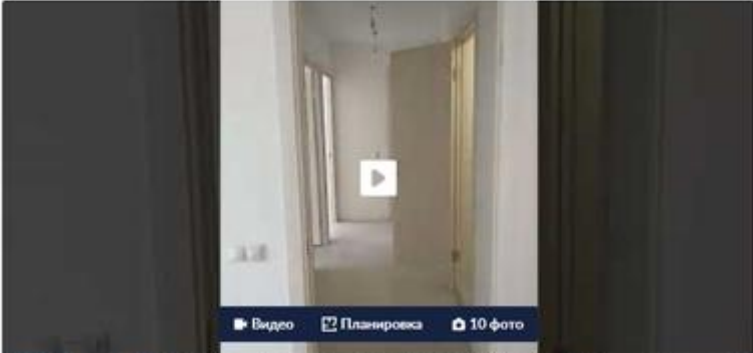
2-комн. квартира, 52,7 м² в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, ул. Малое Понизовье, 4 На карте

📍 Филатов Луг 5 мин.
📍 Прошарено 6 мин.
📍 Саларьево 10 мин.

📍 Киевское шоссе 6 км от МКАД
📍 Калужское шоссе 8 км от МКАД

📍 В избранное
📄 Сравнить
📷
✍️
📄
📷
📷
📷



▶ Видео
📄 Планировка
📷 10 фото

Общая площадь
52,7 м²

Жилая площадь
28,9 м²

Площадь кухни
10,3 м²

Этаж
9 из 17

Год постройки
2022

Продается светлая 2-х комнатная квартира, комнаты изолированные 17,5 и 11,4 м², кухня 10,3м², 2 санузла, ремонт от застройщика. Двор без машин (имеется подземный паркинг). До метро 5 минут пешком, хорошее транспортное сообщение с большой Москвой на метро и наземным транспортом. Выезд на Калужское и Киевское шоссе.

Один взрослый собственник, никто не зарегистрирован.

12 600 000 Р ↑

Следить за изменением цены

📄 В ипотеку от 100 975 Р/мес

Стоимость метра 239 069 Р/м²

+7 968 932-21-03

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📄 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

🏠 РЕАЛТОР
ID 17191373
📄 Документы агента проверены

📄 **ЖК «Талисман на Рокоссовского»**
 Квартиры бизнес-класса с высокими потолками и легкой доступностью от метро со скидкой 20%. Ипотека от...
+7 (495) 125-09-64

Рекомендатель и застройщик ООО «СЭ-Прим» Констракшн» ОГРН 1147746697401, 119180, г. Москва, ул. Волкова Б, д.6, эт 1, пом 8, пом 11. Пр. декларация на наш дом.рф. Скидка до 20% на первичный дом только до 31.01.2023. Подробности на сайте

[Перейти на сайт](#)

📄 **Level Саларьево**
 От 6,1 млн руб. Развитая инфраструктура района: школы, поликлиника, торговые центры. Скид...
+7 (495) 032-33-64

Застройщик и рекомендатель ООО «Новомосковский» ОГРН 11257700322300, 115054, г. Москва, ул. Волков, д. 35, этаж 6, помещение 14. Проектная декларация на сайте ново.дом.рф. Акция до 31.01.2023. Подробности и условия акции на level.ru

Хорошие цены Только на Циан


2-комн. квартира, 59 м²

в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, ул. Малое Пониное, 9к2 [На карте](#)

Филатов Луг 4 мин. Прошано 4 мин. Саларьево 5 мин.
Киевское шоссе 6 км от МКАД Калужское шоссе 8 км от МКАД

В избранное Сравнить ← ↻ 📄 📷 📍



Планировка 19 фото

Общая площадь

59.0 м²

Жилая площадь

30.0 м²

Площадь кухни

20.7 м²

Этаж

10 из 16

Год постройки

2021

ОТ СОБСТВЕННИКА, РИЕЛТОРАМ НЕ БЕСПОКОИТЬ, НЕ НУЖДАЮСЬ В УСЛУГАХ.

Продается светлая и просторная евроотreshka в ЖК "Саларьево парк", расположенная 4 минуте от станции метро "Филатов луг".

Квартира с хорошим ремонтом, полностью меблирована и благоустроена для комфортного проживания.

[Читать полностью](#)

14 200 000 Р или

Следить за изменением цены

В ипотеку от 113 796 Р/мес

Стоимость метра **240 678 Р/м²**

Ипотека **возможна**

+7 985 824-32-15

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

[Написать](#)

Собственник

ID 49577383

Предоставил паспорт
Поверено Росреестром

REKLAMA

Level Селитерская

Комфорт-класс со скидкой 30%. Район с удобной транспортной сетью. От 6.1 млн руб.

+7 (495) 032-33-64

Застройщик и рекламодатель ООО «Циан.Имущество», ОГРН 11217702332300, 115054 г. Москва, ул. Восточная, д. 33, этаж 8, помещение 14. Прямая договорная на сайте застройщика. Акция до 31.01.2023. Подробности и условия акции на level.ru

REKLAMA

ЖК «Талисман на Рокоссовского»

Квартиры бизнес-класса с высокими потолками и лучшей доступностью от метро со скидкой 20%. Ипотека от...

+7 (495) 125-09-64

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «Три Эс Констракшн», ОГРН 116774647401, 119100 г. Москва, ул. Яковлева Б., д.б. от 1, пом 8, комн 11. Пр. договорная на сайте застройщика. Скидка до 20% на...