



ОТЧЕТ № 104-РЗ/ДДУ-20-О

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ИЗ
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ПР-101/КР/ДДУ ОТ 04.09.2017 Г.,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ
ПОСТРОИТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 368,0 КВ.
М ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ПРИШВИНА, ВЛ.4А, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА - АПАРТАМЕНТЫ ОБЩЕЙ ПРОЕКТНОЙ ПЛОЩАДЬЮ
406,60 КВ. М**

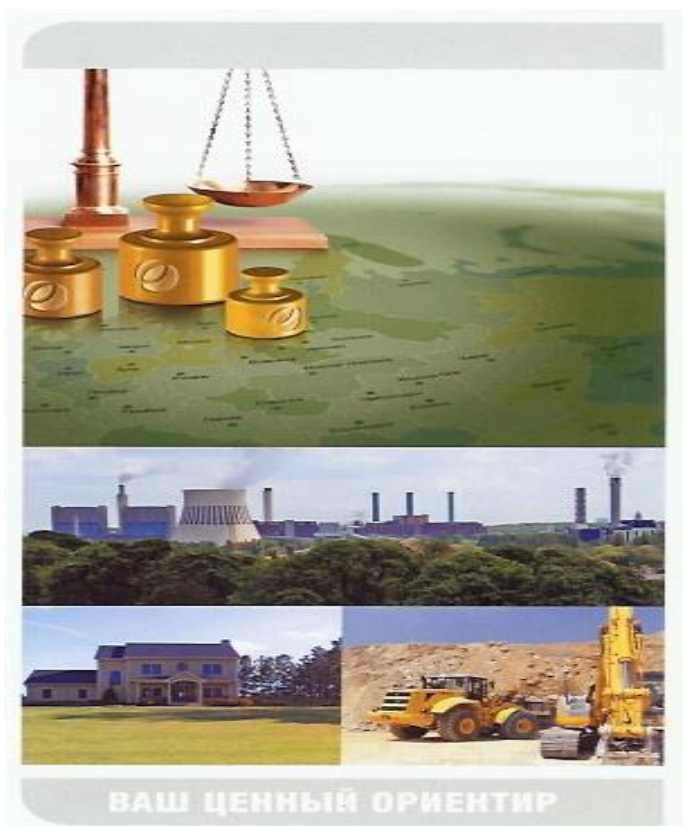
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:
Приложение № 104-РЗ/ДДУ-20 от 01
ноября 2023 г. (Задание на оценку) к
Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об
оказании услуг по оценке от
29.09.2015 г.
ДАТА ОЦЕНКИ: 02 ноября 2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:
02 ноября 2023 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное
управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рентный 3»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОБИКС»

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:
Определение справедливой
стоимости объектов оценки для
целей, предусмотренных Указаниями
Банка России № 3758-У от 25 августа
2015 года



МОСКВА 2023 Г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Корольковой И.И

В соответствии с Приложением № 104-РЗ/ДДУ-20 от 01 ноября 2023 г. (Заданием на оценку) к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 02 ноября 2023 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 02 ноября 2023 г. итоговая величина справедливой стоимости: имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого

строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей
проектной площадью 406,60 кв. м равна:

**34 175 481 (Тридцать четыре миллиона сто семьдесят пять тысяч четыреста
восемьдесят один) рубль РФ, без учета НДС, включая по составу:**

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	3 233 565
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	3 796 195
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	4 659 674
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	4 791 515
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	3 233 565
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 114 728
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 069 893
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	4 895 080
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	3 381 266

Оценщик I категории

/Слесарева Н.П.

Генеральный директор



Слуцкий Д.Е.

02 ноября 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТАМИ 6 И 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО П)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г, № 200, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	12
1.5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ.....	14
1.6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	16
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	18
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.2. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	33
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	41
3.3.1. Обзор первичного рынка апартаментов Москвы: события, тенденции, прогнозы	41
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	59
3.4.1. Анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены апартаментов	59
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
4.1. ПРОЦЕСС АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	78
5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	78
5.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ АППАРТАМЕНТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	88
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода	88
5.2.2. Подбор объектов-аналогов.....	88
5.2.3. Описание вводимых корректировок	94
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	98
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	126
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	128
7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	128
7.2. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	128
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	129
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки	132
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки	137
2.1 Выборка ЖК с предлагаемыми на продажу апартаментами в СВАО и соседних округах.....	137
2.2 Информация об объектах-аналогах апартаментов, используемых в сравнительном подходе ..	159
2.3 Выборка предложений для анализа зависимости статуса долгостроя на стоимость апартаментов	162
Приложение №3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	181

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 104-РЗ/ДДУ-20 от 01 ноября 2023 г. (Заданием на оценку) к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирному типу, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, включая:				
	№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №
	Апартаменты квартирному типу				
	1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
	2	14	Б-В/2-3	45,0	1402
	3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
	4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
	5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
	6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
	7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
	8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
	9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
	Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А				
Общая проектная площадь, кв. м	406,6 кв. м				
Назначение	Апартаменты для проживания				
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	<p>Объектом оценки являются имущественные права по ДУДС, которые входят в состав имущества ЗПИФ. В соответствии с ст. 11 ФЗ № 156 «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.</p> <p>Фактически права на объект оценки – права требования (имущественные права из договора участия в долевом строительстве), входящие в состав имущества, и принадлежащие на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого</p>				

	паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3», под управлением ООО УК «Надежное управление».
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, учитываемые при оценке	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве). Ограничения (обременения) – не учитываются

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости апартаментов Оценщик применил сравнительный подход.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 02 ноября 2023 г. итоговая величина справедливой стоимости: имущественных прав из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей проектной площадью 406,60 кв. м равна:

34 175 481 (Тридцать четыре миллиона сто семьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят один) рубль РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	3 233 565
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	3 796 195
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	4 659 674
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	4 791 515
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	3 233 565
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 114 728
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 069 893
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	4 895 080
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	3 381 266

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 104-РЗ/ДДУ-20 от 01 ноября 2023 г. (Задаaniem на оценку) к Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

<p>Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, включая:</p> <table border="1" data-bbox="549 698 1426 1227"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Этаж</th> <th>В осях</th> <th>Общая проектная площадь, кв. м</th> <th>Условный №</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Апартаменты квартирного типа</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>14</td> <td>Б-В/2-4</td> <td>37,3</td> <td>1401</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>14</td> <td>Б-В/2-3</td> <td>45,0</td> <td>1402</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>14</td> <td>Б-В/1-3</td> <td>57,2</td> <td>1403</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>14</td> <td>В-Г/3-6</td> <td>59,1</td> <td>1406</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>14</td> <td>В-Г/5-6</td> <td>37,3</td> <td>1407</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>14</td> <td>В-Г/6-7</td> <td>35,7</td> <td>1408</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>14</td> <td>В-Г/7-9</td> <td>35,1</td> <td>1409</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>14</td> <td>Б-Г/8-10</td> <td>60,6</td> <td>1410</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>14</td> <td>Б-В/4-6</td> <td>39,3</td> <td>1414</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Апартаменты квартирного типа					1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				
№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №																																																									
Апартаменты квартирного типа																																																													
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401																																																									
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402																																																									
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403																																																									
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406																																																									
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407																																																									
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408																																																									
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409																																																									
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410																																																									
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414																																																									
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.																																																													
<p>Балансовая стоимость</p>	<p>Оцениваемые объекты балансовую стоимость в отчетности фонда не имеют и отражены по справедливой стоимости. Справедливая стоимость объектов оценки составляет: 48 643 040 рублей 42 копейки.</p>																																																												
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г. ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК». ✓ Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3». ✓ Проектная декларация № 18-77-000383-01 от 08.06.2018 г. ✓ Положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-3-003-16 от 18.01.2016 г. ✓ Проектная документация. Система телевизионного наблюдения ОС1 Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, 4а от 2016 г. ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+» ✓ Письмо представление. 																																																												

<p>Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Объектом оценки являются имущественные права по ДУДС, которые входят в состав имущества ЗПИФ. В соответствии с ст. 11 ФЗ № 156 «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.</p> <p>Фактически права на объект оценки – права требования (имущественные права из договора участия в долевом строительстве), входящие в состав имущества, и принадлежащие на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3», под управлением ООО УК «Надежное управление».</p>
<p>Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, учитываемые при оценке</p>	<p>Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве).</p> <p>Ограничения (обременения) – не зарегистрированы</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> <p>Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 02 ноября 2023 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
<p>Специальные допущения, иные</p>	<p>Специальные допущения – отсутствуют.</p> <p>Иные существенные допущения:</p>

существенные допущения	<p>1. Оцениваемые объекты расположены в доме-долгострое. Подано заявление в Арбитражный суд о банкротстве застройщика.</p> <p>Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2023 г. по делу №А40-250259/22 ООО «КАРА+» (ОГРН1037739650981. ИНН 7731018119, адрес: 127549, Москва, ул. Пришвина, д. 4А) введена процедура наблюдения. Оценка проведена с допущением, что в дальнейшем дом, где расположены оцениваемые объекты, будет введен в эксплуатацию.</p> <p>2. При оценке объекта оценки скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.</p>
Дата оценки	02 ноября 2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена 02 ноября 2023 г.
Дата осмотра объекта оценки	<p>Осмотр не проводился (Фотографии и описание состояния объекта оценки представлено Заказчиком)</p> <p>Оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно.</p>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта. • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; • Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени; • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость; • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете; • Все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления). • В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта. • В состав объекта оценки не входит движимое имущество. • Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке может быть использован заказчиком только для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» под управлением ООО УК «Надежное управление» (ОГРН 1077759414281). Использование результатов оценки для проведения сделок не предполагается. • Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки. • Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с

	общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.
Форма составления отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none"> Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf.
Форма представления итоговой стоимости	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> в виде числа (являться результатом математического округления); валюта – рубль Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке.	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.
Оценка проводится в соответствии	<ul style="list-style-type: none"> с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция); с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).
Требования к содержанию Отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none"> Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» А также с учетом требований к отчету об оценке СПО оценщика

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом. VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>
<p>Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><i>Фамилия, имя, отчество:</i> Слесарева Надежда Петровна; <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков:</i> Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»; <i>Номер свидетельства:</i> № 3336-21 от 22 июня 2021 г.; <i>Краткое наименование:</i> НП «АРМО» <i>Адрес:</i> 107023, Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж <i>Местонахождение Оценщика:</i> 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8. стр. 1; <i>Почтовый адрес:</i> nad_sor@inbox.ru <i>Телефон:</i> 8 (495) 380-11-38; <i>Организационно-правовая форма юридического лица (Исполнителя):</i> Общество с ограниченной ответственностью; <i>Полное наименование юридического лица:</i> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» («ОБИКС»); ОГРН юридического лица: 1057746429696, <i>Дата присвоения ОГРН:</i> 15 марта 2005 г.; <i>Место нахождения юридического лица:</i> 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8.стр. 1; <i>Гражданская (профессиональная) ответственность</i> застрахована в страховой компании ООО «Абсолют Страхование», полис 022-073-009208/23 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 21 марта 2023 г. по 20 марта 2024 г. <i>Основание для проведения оценки:</i> Трудовой договор № 51-2016 от 08.02.2016 г. <i>Квалификационный аттестат</i> «Оценка недвижимости» 019364-1 № 012737-КА1 от 17 мая 2021 г. ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. <i>Ответственность юридического лица:</i> Страховой полис № 1/2023/СП134/765 от 24.03.2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 500 050 000 рублей, срок действия: с 04.04.2023 г. по 03.04.2024 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p>

	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТАМИ 6 И 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г, № 200, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

- Допущения оценки, представленные в задании на оценку.
- Специальные допущения – отсутствуют.
- Иные существенные допущения:
 - ✓ Оцениваемые объекты расположены в доме-долгострое. Подано заявление в Арбитражный суд о банкротстве застройщика.
 - Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2023 г. по делу №А40-250259/22 ООО «КАРА+» (ОГРН1037739650981 , ИНН 7731018119 , адрес: 127549, Москва, ул. Пришвина, д. 4А) введена процедура наблюдения.
 - ✓ При оценке объекта оценки скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
 - ✓ Допущения оценки, не отраженные в задании на оценку:
 - Осмотр оцениваемых объектов не проводился. Оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект

запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно. Оценка проведена с допущением, что состояние оцениваемых объектов на момент оценки соответствует описанию, предоставленному заказчиком.

• Ограничения

- ✓ Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- ✓ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- ✓ Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени;
- ✓ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- ✓ Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость;
- ✓ Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете;
- ✓ Все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления).
- ✓ В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- ✓ В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- ✓ Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта
- ✓ В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- ✓ Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.
- ✓ Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или

какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

1.5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект относится к недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись все стандарты, определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы

отчетов об оценке (ФСО I, II, III, IV, V, VI). Дополнительно к общим стандартам оценки использовались следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.
 - ♦ В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.».

1.6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

1. нормативные документы (раздел 1.5);
2. методическая литература (раздел 7).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик,

использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Далее Оценщик провёл анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Копии документов, используемые Оценщиком, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».

Так как Оценщику, предоставлены основные документы и данные по объекту оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно Федеральным стандартам оценки, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Так как вышеуказанные документы подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, а так же являются официальными данными и не противоречат друг другу, а также данным о состоянии объекта, то Оценщик считает нецелесообразным подвергать их сомнению, и считает их достоверными.

Однако Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследовавшихся Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

При составлении отчета Оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- ✓ Задание на оценку № 104-РЗДДУ-20 от 01 ноября 2023 г.
- ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г.
- ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК».
- ✓ Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3».
- ✓ Проектная декларация № 18-77-000383-01 от 08.06.2018 г.
- ✓ Положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-3-003-16 от 18.01.2016 г.
- ✓ Проектная документация. Система телевизионного наблюдения ОС1 Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, 4а от 2016 г.
- ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+»
 - ✓ Письмо представление.

Вышеуказанные документы представлены в Приложении 3 Отчета.

В дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в разделах настоящего отчета.

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный документ является полным повествовательным Отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

В соответствии с п. 1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от № 200 от 14 апреля 2022 г., проведение оценки объекта включает в себя следующие действия:

- 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Подробное описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке приведено в разделах Отчета, поименованных в соответствии с перечисленными подходами к оценке.

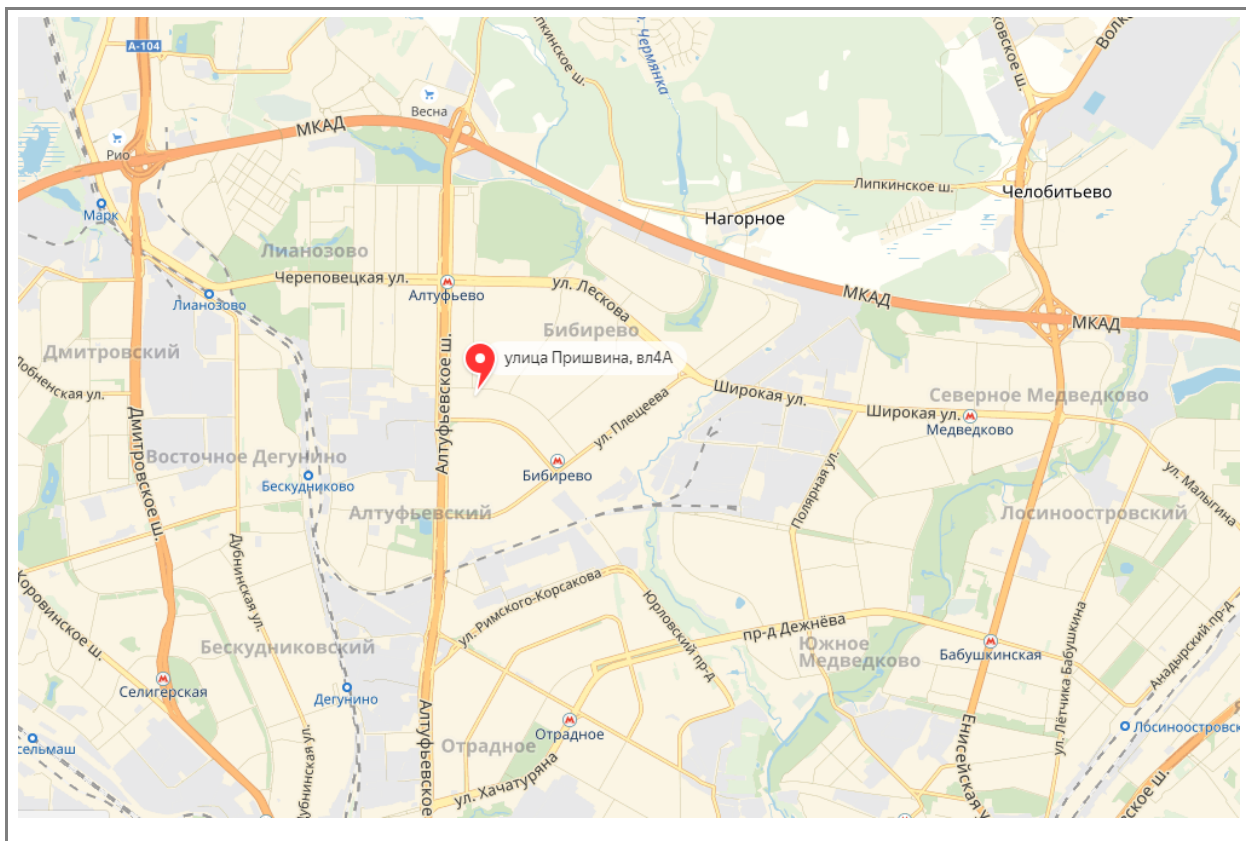
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

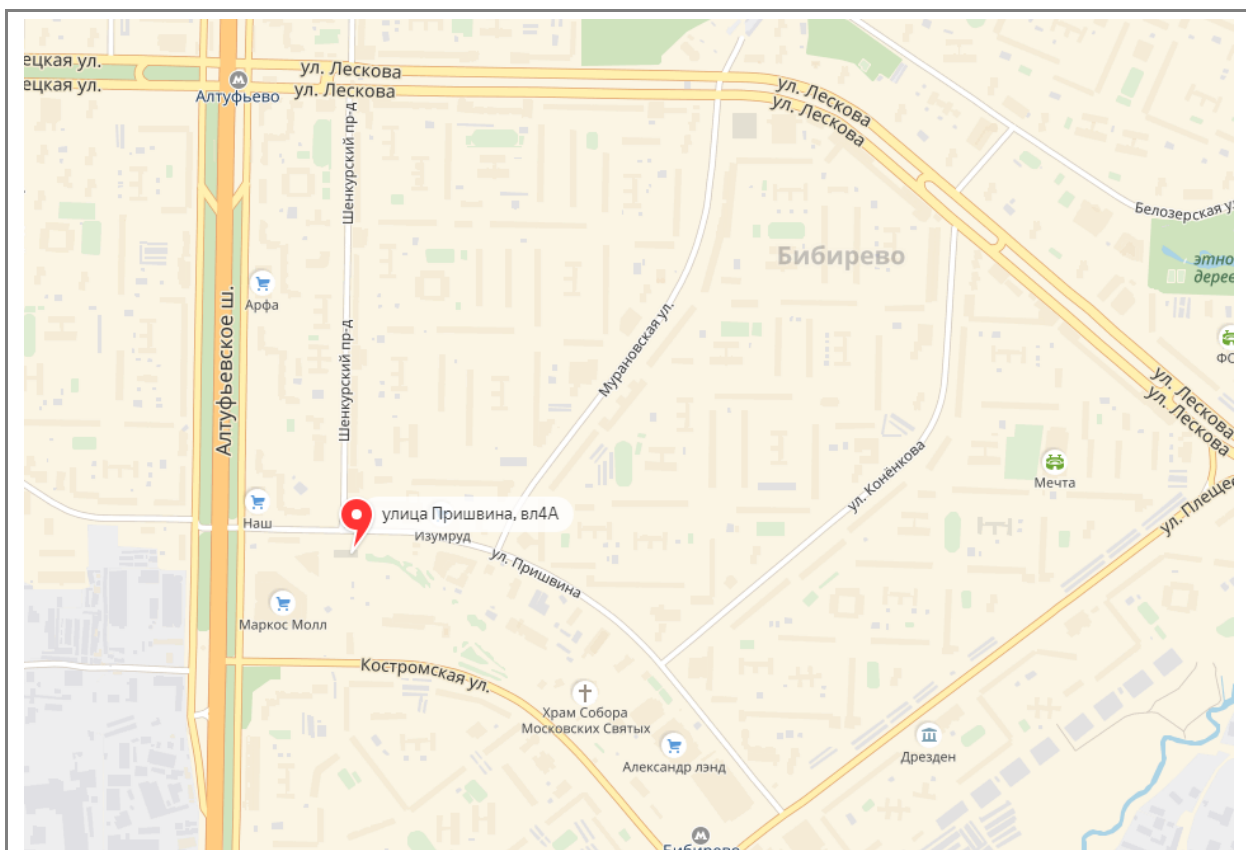
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

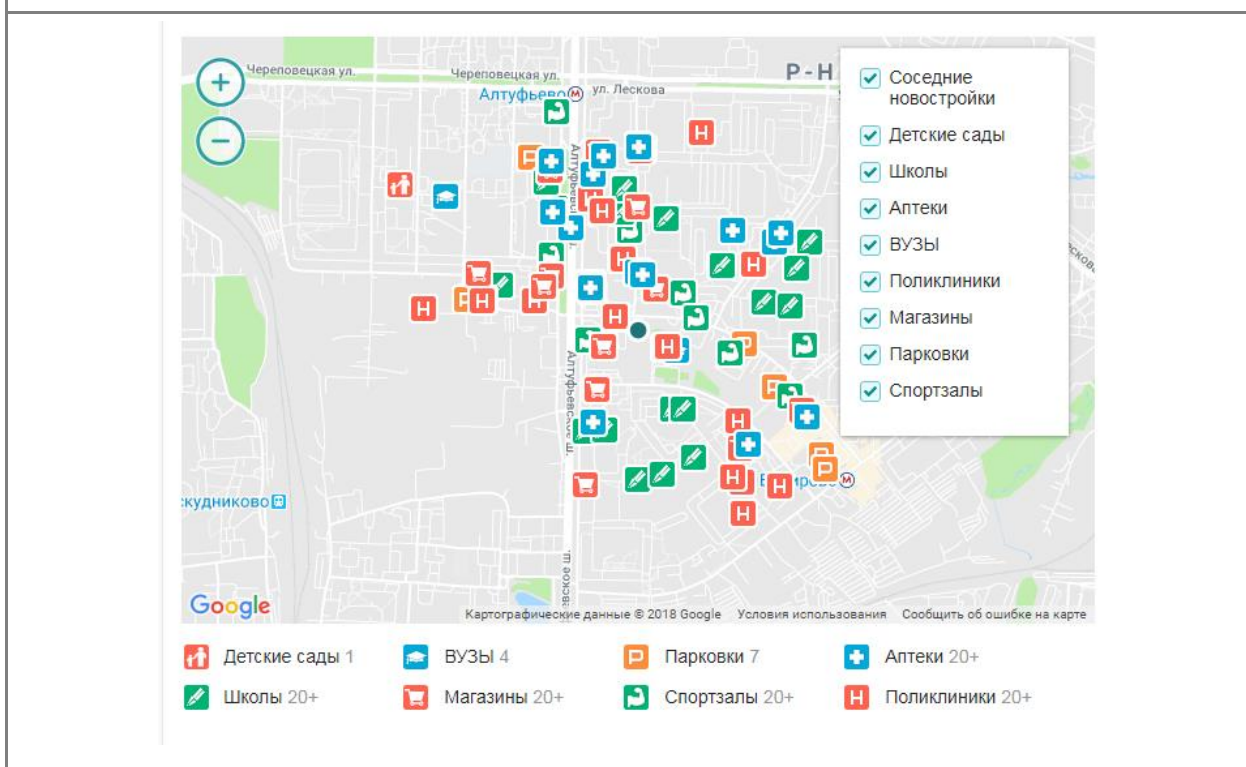
Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте





Инфраструктура



Источник: по данным информационного портала <https://yandex.ru/>,
<https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis/infrastruktura>

Оцениваемые объекты расположены в районе Бибирево СВАО г. Москвы, между ТТК И МКАД.

Бибирево — район в Северо-Восточном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Находятся на северной окраине Москвы, примыкают к МКАД. Граничат с районами Южное Медведково, Северное Медведково, Лианозово, Алтуфьевский. Основная магистраль — улица Лескова. Бибирево — один из самых экологически чистых районов Москвы[5]. На территории района расположены 2 небольших парка и зоны отдыха, такие как Этнографическая деревня и Лианозовский питомник. Население на 01.01.2017 г. составляло 159 811 человек.

Транспорт

Основными транспортными магистралями района являются: Алтуфьевское шоссе, участок МКАД (84 — 88 км), ул. Лескова, Пришвина, Плещеева, Корнейчука, Конёнкова, Мурановская и Белозерская. Также в Бибирево находятся Бибиревская, Костромская, Мелиховская улицы, Подушкинский переулочек и Шенкурский проезд.

На территории района расположены две станции метрополитена: «Алтуфьево» и «Бибирево».

По району проходят маршруты наземного общественного транспорта:

автобусные: 31, 53, 92, 98, 136, 259, 273, 278, 282, 284, 290, 601, 606, 618, 637, 644, 685, 705, 771, 774, 815, 836;

троллейбусные 73, 80.

Экология

Несмотря на то, что СВАО является самым густонаселённым округом Москвы, более 30% его территории занимают зелёные насаждения. Помимо озеленённых улиц и дворов, в Останкинском районе на площади 4 кв.км располагается крупнейший в Европе Главный ботанический сад РАН. Этот оазис посреди мегаполиса помогает местным жителям дышать полной грудью, не опасаясь последствий.

Также весьма благоприятно сказывается на экологии округа соседство по западной границе с национальным парком Лосиный остров, представляющим собой самый крупный в столице лесной массив. Кстати, только меньшая часть этого национального парка, расположенная в черте города, по площади в 3 раза превышает территорию Химкинского леса.

К факторам риска относятся около 100 промышленных предприятий, щедро разбросанных по территории округа. Впрочем, их совокупный вклад в загрязнение столичной атмосферы составляет не более 2%. Из них самыми крупными являются ОАО «Аэроэлектромаш» (оборудование для авиатехники), Лосиноостровский электротехнический завод, Останкинский молочный и мясоперерабатывающий комбинаты, Бескудниковский комбинат стройматериалов.

*Источник: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-svao>,
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))*

Клубный дом на Пришвина – 15-этажный комплекс апартаментов с подземным паркингом и коммерческой площадью на первом этаже. Его строительство ведётся со 2

квартала 2015 года. Расположена новостройка в районе Бибирево Северо-Восточного округа Москвы. Застройщиком выступает компанией «Кара+», которая входит в состав инвестиционно-строительной группы «Алвек», известной на столичном рынке недвижимости с 2001 года.

Апартаменты

В монолитном доме с разноцветными навесными фасадами из керамогранита предложено 196 апартаментов. Жилье имеет свободную планировку, его площадь составляет от 24.9 до 124.4 кв. м, а потолки - 3,3 м. Предусмотрена возможность объединения смежных жилых ячеек. Часть номеров обладает видовыми характеристиками: из окон витражного типа открываются виды на парк или город.

В помещениях устанавливаются двухкамерные стеклопакеты и стальные радиаторы Vogel&Noot. К каждому номеру подводятся линии интернета, телевидения и телефона. По желанию, у застройщика можно заказать отделку.

Общественные зоны, инженерия

Весь первый этаж отведен под коммерческую и административную площадь. Здесь размещены: пост службы консьержей, места для ожидания, кафе, магазины и т. п. В Доме на Пришвина предусмотрены индивидуальные кладовые для хранения сезонных вещей - всего 10 штук, размером от 2,9 до 17,4 кв. м

Инженерное оборудование комплекса включает центральное кондиционирование, приточно-вытяжную вентиляцию, индивидуальный тепловой пункт, насосные станции GRUNDFOS. Подъезды будут обслуживаться панорамными малошумными лифтами Hyundai Elevator, грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг.

МФК на Пришвина – это закрытая благоустроенная территория. Во дворе устраивается зона отдыха, проводится посев газонов, прокладываются пешеходные дорожки. Припарковать машину жители смогут в подземном паркинге, рассчитанном на 33 машиноместа, оборудованным системами видеонаблюдения, пожарной безопасности и охраны.

Апартаменты площадью от 32 до 142 кв. м ориентированы на комфортные условия проживания как маленьких, так и больших семей. Есть возможность объединения нескольких апартаментов для создания индивидуального жилого пространства и зонирования этажа. Апартаменты будут сдаваться без отделки, с подведенными центральными коммуникациями. В каждом апартаменте будут установлены входная дверь, двухкамерные энергосберегающие стеклопакеты, стальные радиаторы. Высокие потолки 3,3 м. Дополнительно для жильцов предусмотрены подземный паркинг и кладовые для хранения крупногабаритных вещей (колесных шин, спортивных принадлежностей и пр.) площадью от 3 до 17 кв. м

Месторасположение

ЖК на Пришвина, 4А расположен в Бибирево, который считается одним из самых экологически благоприятных районов Москвы. Ближайшая зеленая зона – Лианозовский питомник, расположенный в 1,3 км по прямой от дома. Социальная инфраструктура представлена 30 детсадами, 19 школами, 5 поликлиниками. Из торговых объектов, рядом

находятся ТЦ «Маркос Молл» и «Миллион мелочей», супермаркеты «Магнит», «Пятерочка», «Перекресток».

Основная транспортная магистраль района - Алтуфьевское шоссе, проходит в 300 м от новостройки. В 2,5 км – выезд на МКАД. Апартаменты расположены в 10-минутной доступности от двух станций метро – «Бибирево» и «Алтуфьево».

Источник: <https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis>

Таблица 2. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.
Административный округ / район	СВАО/Район Бибирево
Ближайшая станция метро	м. Бибирево, Алтуфьево
Расстояние от метро	930 м, пешая доступность
Локальное расположение	ЖК Клубный дом на Пришвина
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Маршруты 53, 771, 637
Типичная застройка района	Жилая, объекты социальной значимости: школы, детские сады, магазины, другие общественные учреждения
Расположение относительно основных магистралей и расстояние до них	3 км от МКАД
Выход на красную линию	Отсутствует
Экологическая обстановка района	Неблагоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru

2.2. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 3. Общая характеристика здания в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Застройщик	ООО «КАРА+»
Девелопер объекта	АО «АЛВЕК». ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001 Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11
Класс объекта	Бизнес-класс
Этажность дома	15, подвал
Общая площадь, кв. м	11 368
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Монолитно-кирпичный
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Тип помещений в здании	Апартаменты, машиноместа, нежилые помещений, кладовки
Площадь квартир	От 32 до 142
Техническое обеспечение здания	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, системы телекоммуникации и связи, вентиляция, лифт.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Подземная
Ликвидность объекта	низкая
Срок экспозиции, мес.	Более года
Стадия возведения дома	долгострой
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0002013:97
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
Площадь участка, кв. м	1 622
Вид права застройщика на земельный участок	Право аренды
Существенные сведения	Стройка приостановлена, объект является долгостроем

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки: права требования на объекты

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Расположение окон
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	двор
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	двор

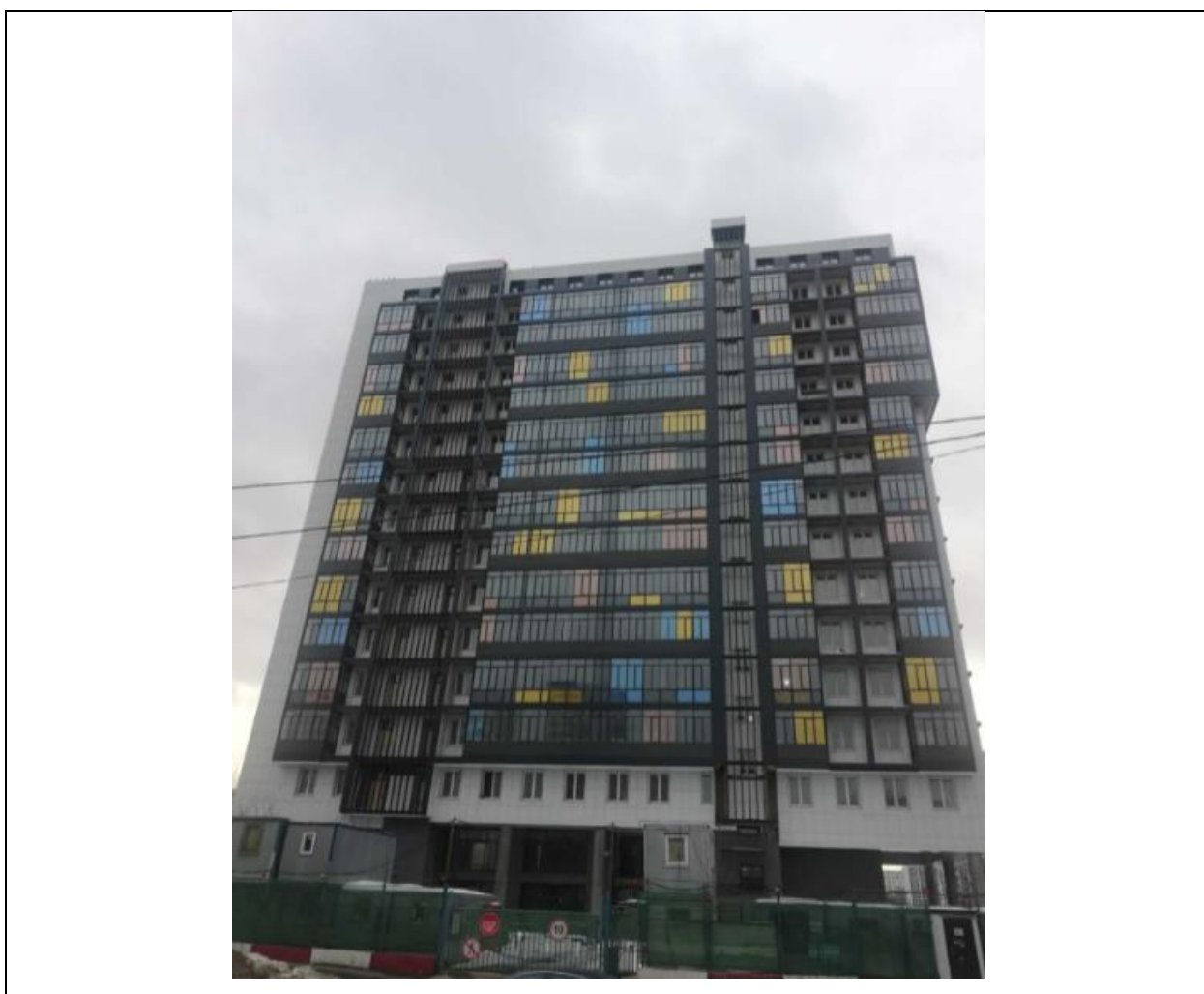
№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Расположение окон
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	двор
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	тихая улица
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	тихая улица
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	тихая улица
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	тихая улица
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	тихая улица
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	двор
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.					

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Осмотр оцениваемых объектов не проводился. Оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно. Оценка проведена с допущением, что состояние оцениваемых объектов. Фотоматериалы получены Заказчиком и представлены в нижеследующей таблице.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов представлен в разделе 1.6 Отчета.

Таблица 5. Фотографии объекта оценки







Источник: фотоматериалы, полученные от Заказчика

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой апартаменты в строящемся доме клубного типа. Работы приостановлены.

2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права, связанные с объектом оценки:

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

Объекты недвижимости, оцениваемые в данном Отчете, могут являться объектом оценки, так как они относятся к объектам гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте либо гражданский оборот возможен при соблюдении определенных условий (в таком случае данные условия указываются в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки»).

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 6. Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Имущественные права из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами
------------------------------------	---

	квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, с допущением, что в ЖК «Клубный дом на Пришвина», где расположены объекты оценки, будет введен в эксплуатацию, при оценке учитывается право собственности, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся
Кадастровый (или условный) номер дома	Не присвоен на дату оценки
Правовой статус	Право требования (Имущественные права из договора участия в долевом строительстве).

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

При приобретении квартиры или иной объект на стадии строительства, нередко возникает необходимость продать ее до сдачи дома в эксплуатацию. Данный процесс регулируется договором не купли-продажи, а переуступки прав требований.

До того как дом сдадут в эксплуатацию, покупатель может переуступить свои права по договору участия в долевом строительстве другому лицу. В результате произойдет перемена лиц в обязательстве. Если же дом сдан и получено свидетельство о праве собственности на квартиру, то квартиру можно продать по договору купли-продажи.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства (в случае договора о долевом участии покупатель берет на себя обязательства уплатить деньги за квартиру, а застройщик — построить объект и передать его покупателю), может быть передано им другому лицу в результате сделки (так называемая уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

По общему правилу для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если контракт между застройщиком (должником) и покупателем (кредитором) не содержит условия, запрещающего переуступку прав требований без разрешения застройщика, то участник долевого строительства может осуществить подобную сделку. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допустима только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника, давшего на это согласие (ст. 391 ГК РФ). В данном случае уже новый кредитор обязан выплатить оговоренную сумму.

Законом о долевом строительстве предусмотрен определенный промежуток времени, в течение которого возможно переуступить свои права по соглашению. Он начинается с момента государственной регистрации договора (если тот подлежит регистрации) или с момента заключения договора об участии в строительстве и заканчивается моментом подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Связано это с тем, что застройщик считается исполнившим свои обязательства по соглашению с момента подписания сторонами передаточного акта. А если обязательства исполнены, застройщик уже не является должником по обязательству. Обязательства же участника долевого строительства считаются исполненными с момента

уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта.

Данный правовой акт распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, разрешение на строительство которых получено после вступления в силу закона об участии в долевом строительстве (№ 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.). При переуступке прав все права, которыми обладал первоначальный кредитор, переходят к новому кредитору на условиях, существовавших к моменту перехода права. К новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, право на неуплаченные проценты и т. д. Не допускается переуступка прав, неразрывно связанных с личностью кредитора. Например, переуступка требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью.

В то же время должник (застройщик) вправе выдвигать против требований нового кредитора возражения, имевшиеся против первоначального. Кроме того, должник вправе не исполнять обязательства по отношению к новому кредитору до представления ему доказательств перехода требования к этому лицу. В связи с этим кредитор, уступивший требования другому лицу, обязан передать ему все необходимые документы и сведения, имеющие значение для осуществления требования.

Гражданским кодексом РФ также предусмотрено, что если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав к другому лицу, то новый кредитор несет риск неблагоприятных для него последствий, вызванных этим. Просрочка по сдаче жилья в настоящее время случается часто, покупатели могут ждать сдачу дома несколько лет. За это время они уступают свои права другим лицам. В данной ситуации первоначальный кредитор, уступивший права требований, не несет ответственности перед новым за неисполнение этого требования должником. Исключение составляет случай, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором (ст. 390 ГК РФ). Первоначальный кредитор несет ответственность перед новым за недействительность переданного требования.

Источник информации: <http://www.irm.ru/articles/4825.html>

По условиям п 13.1 Договора № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г., участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема –передачи. При этом, по условиям п. 5.4.4, письменно уведомлять застройщика о состоявшемся переходе прав участника долевого строительства к другим лицам на основании договора об уступке прав. Таким образом, участник долевого строительства не обязан согласовывать переуступку прав по ДДУ с застройщиком, а только уведомлять о состоявшемся переходе прав.

На дату оценки в отношении застройщика ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119 введена процедура наблюдения. Запрета на передачу прав по ДДУ в период процедуры наблюдения законодательством не предусмотрено.

Также следует отметить, что в период процедуры наблюдения застройщик также может совершать сделки, связанные с приобретением или отчуждением:

- Согласно Статьи 64. ФЗот 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022, с изм. от 31.05.2023) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.04.2023) «Ограничения и обязанности должника в ходе наблюдения»:

1. Введение наблюдения не является основанием для отстранения руководителя должника и иных органов управления должника, которые продолжают осуществлять свои полномочия с ограничениями, установленными пунктами 2, 3 и 3.1 настоящей статьи. (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 482-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции)

2. Органы управления должника могут совершать исключительно с согласия временного управляющего, выраженного в письменной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Федеральным законом, сделки или несколько взаимосвязанных между собой сделок:

- связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более пяти процентов балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения;
- связанных с получением и выдачей займов (кредитов), выдачей поручительств и гарантий, уступкой прав требования, переводом долга, а также с учреждением доверительного управления имуществом должника.

Согласно Федерального закона от 01.07.2021 N 273-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

Субъект Российской Федерации до завершения конкурсного производства вправе передать в порядке, предусмотренном законом субъекта Российской Федерации, в собственность гражданам, имеющим денежные требования в рамках дела о банкротстве застройщика, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу нежилых помещений в многоквартирных домах, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах иные нежилые помещения в случае уступки со стороны указанных граждан прав требований к застройщику, признанному банкротом, субъекту Российской Федерации, за исключением граждан, которые приобрели право требования о передаче нежилых помещений в многоквартирных домах после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. (https://www.consultant.ru/law/podborki/bankrotstvo_zastrojschika_pereustupka/)

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2023 по делу №А40-250259/2022 судебное разбирательство по рассмотрению отчёта временного управляющего ООО «КАРА+», а также по существу процедуры банкротства ООО «КАРА+» отложено на 21.12.2023 в 11 час. 00 мин. зал № 9014, этаж 9, в помещении Арбитражного суда г. Москвы, по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, Военно-политическая обстановка в настоящее время отличается особым динамизмом, что связывается с тенденцией нарастания нестабильности на глобальном уровне. Такие процессы самым непосредственным образом испытывают на прочность каркас национально-государственной безопасности Российской Федерации.

На уровень развития предприятия могут влиять различные политические факторы:

- ♦ расстановка политических сил;
- ♦ отношения между деловыми кругами и правительством;

- ♦ государственное регулирование;
- ♦ федеральные выборы;
- ♦ политические условия в иностранных государствах;
- ♦ размеры государственных бюджетов;
- ♦ отношения правительства с иностранными государствами
- ♦ изменения в налоговом законодательстве;
- ♦ патентное законодательство;
- ♦ законодательство об охране окружающей среды;
- ♦ правительственные расходы;
- ♦ антимонопольное законодательство;
- ♦ денежно-кредитная политика.
- ♦ Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 6,3% (+0,6 п.п. к июльскому опросу), на 2024 год — до 4,5% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2025 году и останется на этом уровне в 2026 году.
- ♦ Ключевая ставка: Аналитики повысили прогнозную траекторию на всем горизонте — до 9,3% годовых (+1,4 п.п.) в среднем в 2023 году (предполагает, что в сентябре—декабре 2023 года средняя ключевая ставка составит 12,0% годовых), 10,0% годовых (+2,3 п.п.) в среднем в 2024 году и 7,7% годовых (+1,1 п.п.) в среднем в 2025 году. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки аналитиков не изменилась — 6,0% годовых.
- ♦ ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год — рост на 2,2% (+0,7 п.п.). Прогнозы роста экономики на последующие три года не изменились — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +4,6%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.
- ♦ Уровень безработицы: Аналитики снизили прогноз на 2023 год на 0,2 п.п. до 3,2%. Далее на прогнозном горизонте оценки не изменились — безработица будет находиться в диапазоне 3,4–3,5%.
- ♦ Номинальная зарплата: Аналитики ожидают больший рост в 2023 году — на 11,2% (+1,2 п.п.) с замедлением роста до 7,8% (-0,1 п.п.) в 2024 году и до 6,5% (+0,4 п.п.) в 2025 году. Прогноз роста на конец горизонта — +6,0%. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 5,5%, в 2024 году — на 2,3%, в 2025 и 2026 годах — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 12,7% выше, чем в 2021 году.
- ♦ Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают меньший дефицит консолидированного бюджета в 2023-2024 годах — 2,3% ВВП (-0,4 п.п.) и 1,6% ВВП (-0,2 п.п.) соответственно. Прогнозы аналитиков по дефициту до конца горизонта не изменились — 1,0% ВВП.
- ♦ Экспорт товаров и услуг: Изменения незначительные. Прогнозы на 2023–2024 годы немного понижены — до 489 млрд долл. США (-6 млрд долл.) и 502 млрд долл. США (-3 млрд долл.) соответственно. Прогноз на 2025 год, напротив, повышен до 515 млрд долл. США (+7 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 510 млрд долл. США. Это на 7,3% ниже, чем в 2021 году.

- ♦ Импорт товаров и услуг: Изменения незначительные. Прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год остался прежним, на 2024 год — понижен до 391 млрд долл. США (-4 млрд долл.), на 2025 год — повышен до 410 млрд долл. США (+4 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 420 млрд долл. США. Это на 10,5% выше, чем в 2021 году.
- ♦ Курс USD/RUB: Аналитики пересмотрели прогноз в сторону более слабого курса на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 85,5 рублей за доллар (предполагает средний курс в сентябре—декабре 2023 года 94,8 рублей за доллар), на 2024 год — 89,9 рублей за доллар, на 2025 год — 90,8 рублей за доллар, на 2026 год — 92,0 рублей за доллар (пересмотр на +4,5–6,8% с июльского опроса).
- ♦ Цена на нефть марки Urals: выше на всем прогнозном горизонте на 4–6 долл. США за баррель. Согласно ожиданиям, в среднем за 2023 год нефть марки Urals будет стоить 61 долл. США за баррель (предполагает, что в сентябре—декабре 2023 года нефть марки Urals в среднем будет стоить 70 долл. США за баррель), в 2024 году цена составит 65 долл. США за баррель и останется примерно на этом уровне до конца горизонта.

Таблица 7. Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса на сентябрь 2023 г.*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	6,3 (5,7)	4,5 (4,3)	4,0 (4,0)	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,6 (5,5)	5,9 (5,0)	4,1 (4,0)	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,3 (7,9)	10,0 (7,7)	7,7 (6,6)	6,5
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,1	2,2 (1,5)	1,5 (1,4)	1,5 (1,5)	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,7	3,2 (3,4)	3,4 (3,4)	3,5 (3,5)	3,5
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,6	11,2 (10,0)	7,8 (7,9)	6,5 (6,1)	6,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3 (-2,7)	-1,6 (-1,8)	-1,0 (-1,0)	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	639	489 (495)	502 (505)	515 (508)	510
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	348	380 (380)	391 (395)	410 (406)	420
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,5 (81,8)	89,9 (85,0)	90,8 (85,0)	92,0
Цена на нефть марки Urals (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	61 (57)	65 (60)	66 (60)	65

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	97,9	100,1 (99,4)	101,6 (100,8)	103,1 (102,3)	104,6
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,6	5,5 (4,2)	2,3 (2,3)	1,9 (1,9)	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,6	106,1 (104,8)	108,5 (107,2)	110,6 (109,3)	112,7
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	291	109 (115)	112 (110)	106 (102)	90
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	6,0 (6,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,5-7,0 (5,0-7,0)				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0 (0,8-2,0)				

* В скобках — результаты опроса в июле 2023 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 1 — 5 сентября 2023 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Источник: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав.

Оцениваемый объект представляет собой помещение в строящемся доме.

С юридической точки зрения объект оценки является нежилым помещением. Учитывая расположение объекта оценки и конструктивные характеристики, объект оценки возможно использовать в качестве апартаментов., которые в свою очередь, юридически являются нежилыми помещениями.

Согласно нормам жилищного законодательства жилым помещением является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим нормам. Эти нормы не распространяются на апартаменты, которые по закону предназначены для временного проживания. Юридически данную категорию помещений невозможно перевести в жилой фонд.

Однако, не смотря на то, что несколько лет назад аналитики зачастую относили формат «апартаменты» в разряд объектов коммерческой недвижимости (как, например, в обзорах 2010-2011 годов), то уже к концу 2012 года данный формат с точки зрения рынка большинством специалистов причисляется к жилой недвижимости, не смотря на свой юридический статус.

Важной особенностью апартаментов является то, что их собственник не имеет возможности получить прописку, исходя лишь только из факта владения. Данное обстоятельство является одним из главных причин, побуждающих девелоперов создавать дополнительные конкурентные преимущества апартаментов перед квартирами в жилых домах.

С точки зрения норм жилищного законодательства, апартаменты отвечают всем установленным санитарным и техническим нормам.

Деление объектов жилой недвижимости на сегменты и категории сегодня приобретает все большее значение.

В нижеследующей таблице представлено сегментирование рынка жилой недвижимости.

Таблица 8. Классификация объектов жилой недвижимости

Критерии сравнения	Классификация апартаментов Москвы		
	Элит (Премиум)	Бизнес	Комфорт
Местоположение	Все районы ЦАО	Все районы с комфортными условиями проживания	Любое за пределами ЦАО (преимущественно спальные районы)
Архитектурный облик здания	Уникальный архитектурный реконструированный либо новый объект по индивидуальному	Реконструированный либо новый объект с выраженной проработкой архитектурного облика здания	Реконструированный либо новый объект

Критерии сравнения	Классификация апартаментов Москвы		
	Элит (Премиум)	Бизнес	Комфорт
	проекту известного архитектора		
Несущие и ограждающие конструкции	Монолитные и монолитно-кирпичные	Монолитные и монолитно-кирпичные	Монолитные и монолитно-кирпичные
Остекление	Современные деревянные или алюминиево-деревянные профили (двух-трехслойные стеклопакеты).	Современные пластиковые и деревянные профили в верхней ценовой ниши (двух-трехслойные стеклопакеты).	Пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами.
Внутренняя отделка общих помещений	Эксклюзивная стилизованная отделка из натуральных материалов.	Высококачественная современная отделка.	Улучшенная либо стандартная отделка.
Отделка квартир	Дизайн проект «под ключ» /под чистовую / без отделки	Отделка высококачественными материалами «под ключ» /под чистовую / без отделки	Отделка «под ключ» /под чистовую / без отделки
Площади, кв. м	60-400	30-250	30-150
Высота потолков	От 3,00	От 3,00	От 2,90
Инженерное обеспечение	Самые современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды и очистки воздуха. Система «умный дом».	Современные системы вентиляции и кондиционирования, качественное лифтовое оборудование,	Приточно-вытяжная вентиляция, лифтовое оборудование
Придомовая территория	Возможна собственная огороженная благоустроенная территория. Возможно наличие современных детских площадок. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы.	Благоустроенная прилегающая территория (полное или частное ограждение). Возможно наличие детских площадок.	Благоустройство территории стандартное, ограждение возможно.
Безопасность	Круглосуточная многоуровневая система охраны, служба охраны, контроль доступа, видеонаблюдение по периметру, ресепшн. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Консьерж.	Наличие собственной службы охраны (видеонаблюдение по периметру). Консьерж.	Домофон, консьерж
Инфраструктура комплекса	Возможна разветвленная сеть инфраструктуры, как с доступом, так и без доступа посторонних лиц, персональное сервисное обслуживание,	Возможна развитая коммерческая и развлекательная инфраструктура на территории комплекса. Своя управляющая компания.	Не имеет значения

Критерии сравнения	Классификация апартаментов Москвы		
	Элит (Премиум)	Бизнес	Комфорт
	собственная управляющая компания		
Инфраструктура района	Наличие развитой социальное, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении.	Наличие развитой социальное, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении.	Желательно наличие объектов социальной инфраструктуры.
Паркинг	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Закрытый надземный (подземный) паркинг, возможно механизированный из расчета не менее 1 м/м на квартиру	Наземный гостевой паркинг, реже подземный для постоянного хранения автомобилей.

Источник: «Welhome Real Estate Consulting»,

www.consultestate.ru/files/Welhome_Классификация%20апартаментов%20г.%20Москвы.pdf

Объект оценки, в соответствии с классификацией апартаментов, объект оценки относится к классу бизнес классу.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

3.3.1. ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ: СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

Предложение. По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам августа 2023 г. совокупный объем предложения апартментов на первичном рынке старой Москвы составил 426,6 тыс. кв.м (+5,6% за месяц, +26,1% за год) и 8,6 тыс. лотов (+6,6% за месяц, +14,3% за год). На долю предложения апартментов приходится 15,3% от совокупного предложения на первичном рынке старой Москвы.

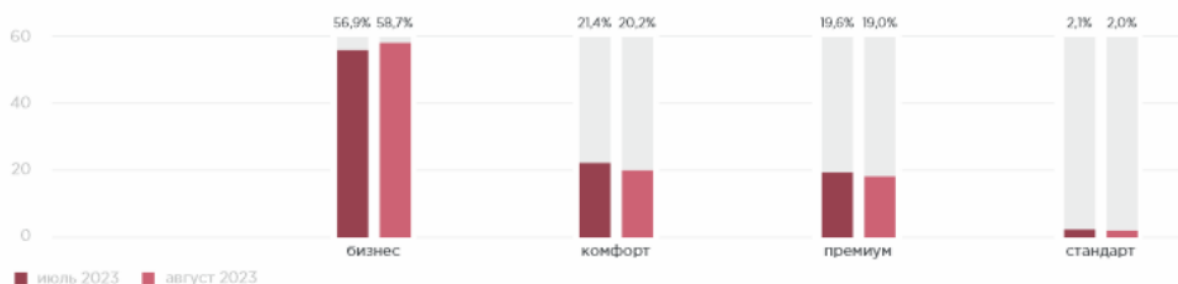
Новое предложение. В августе на рынок новые проекты не выходили.

Предложение по эскроу. Доля предложения по эскроу-счетам составляет 81,1% площади в 55 проектах.

Предложение по классам. Большая часть предложения приходится на бизнес-класс – 58,7% (+1,8% за месяц, +22,4% за год). На втором месте - комфорт-класс с долей 20,2% (-1,2% за месяц, -12,4% за год). На третьем месте находится премиум-класс с долей предложения 19% (-0,6% за месяц, -6% за год). Доля стандарт-класса составила 2% (-0,1% за месяц, -4,1% за год).

Структура предложения по классам, кв.м, %

Рисунок 1. Структура предложения по классам, кв.м, %



Предложение по округам. Половина всей экспозиции приходится на 3 округа: ЮАО – 21,2% (+6,2% за месяц, +18,7% за год), ЦАО – 18,4% (-0,8% за месяц, -2,2% за год) и ЮЗАО – 14,6% (-1,9% за месяц, +2,7% за год).

По классам большая часть предложения апартментов бизнес-класса находится в 3 округах – ЮАО (33,9%), ЮЗАО (21,7%) и САО (13,8%), комфорт-класса – СВАО (27,9%) и ЗАО (27%), премиум-класса – ЦАО (70,1%) и стандарт-класса – САО (56,5%).

Рисунок 2. Структура предложения по округам, кв.м, %



По стадиям строительной готовности большая часть предложения находится на заключительной стадии строительной готовности – 69,6% площади (+4,7% за месяц, +7,1% за год). На начальной стадии представлено 22,2% площади (-2,1% за месяц, -2% за год). На стадии монтажных работ находится 8,2% объема (-2,6% за месяц, -5,1% за год).

По классам большая часть предложения апартаментов на заключительной стадии строительной готовности:

стандарт-класс: 100%

комфорт-класс: 95,8%

бизнес-класс: 56,9%

премиум-класс: 77,7%

Стоимостные показатели.

СВЦ предложения по итогам августа 2023 г. составила 444,2 тыс. руб. (-0,9% за месяц, -0,5% за год). СВЦ предложения в бизнес-классе составила 372,9 (-2,8% за месяц, +1,3% за год), в комфорт-классе – 282,8 тыс. руб. (+5,1% за месяц, +1,5% за год) и премиум-классе – 843 тыс. руб. (+0,4% за месяц, +2,9% за год). В стандарт-классе СВЦ увеличилась на 1% за месяц и составила 381,3 тыс. руб. (+33,4% за год).

Рисунок 3. СВЦ по классам, тыс. руб.

Класс	август 2022	июль 2023	август 2023	Динамика мм, %	Динамика гг, %
бизнес	368,0	383,7	372,9	-2,8	1,3
комфорт	278,7	269,1	282,8	5,1	1,5
премиум	819,4	839,5	843,0	0,4	2,9
стандарт	285,8	377,6	381,3	1,0	33,4
Общий итог	446,7	448,3	444,2	-0,9	-0,5

СВЦ по округам. Самым доступным среди округов стал СВАО – 288,9 тыс. руб. (+1% за месяц, +0% за год), самым дорогим – ЦАО – 810,7 тыс. руб. (+1% за месяц, -3% за год).

Средняя цена апартаментов по итогам августа 2023 г. составила 22,1 млн руб. (-1,8% за месяц, +9,7% за год). Самая низкая средняя цена апартаментов – в стандарт-классе – 7,1 млн руб. (+0,8% за месяц, +25,4% за год) и в комфорт-классе – 10,5 млн руб. (+8,7% за месяц, +6,5% за год). В бизнес-классе она составила 19,6 млн руб. (-4,1% за месяц, +4,4% за год), в премиум-классе – 66 млн руб. (-13% за месяц, -9,6% за год).

Рисунок 4. Средняя цена апартаментов по классам, млн руб.

Класс	август 2022	июль 2023	август 2023	Динамика мм, %	Динамика гг, %
бизнес	18,8	20,4	19,6	-4,1	4,4
комфорт	9,8	9,7	10,5	8,7	6,5
премиум	73,1	75,9	66,0	-13,0	-9,6
стандарт	5,7	7,1	7,1	0,8	25,4
Общий итог	20,1	22,5	22,1	-1,8	9,7

Средняя цена апартаментов по округам

Самым доступным среди округов стал ВАО – 11,1 млн руб. (+5% за месяц, +17% за год), самым дорогим стал ЦАО – 52,3 млн руб. (-6% за месяц, -26% за год).

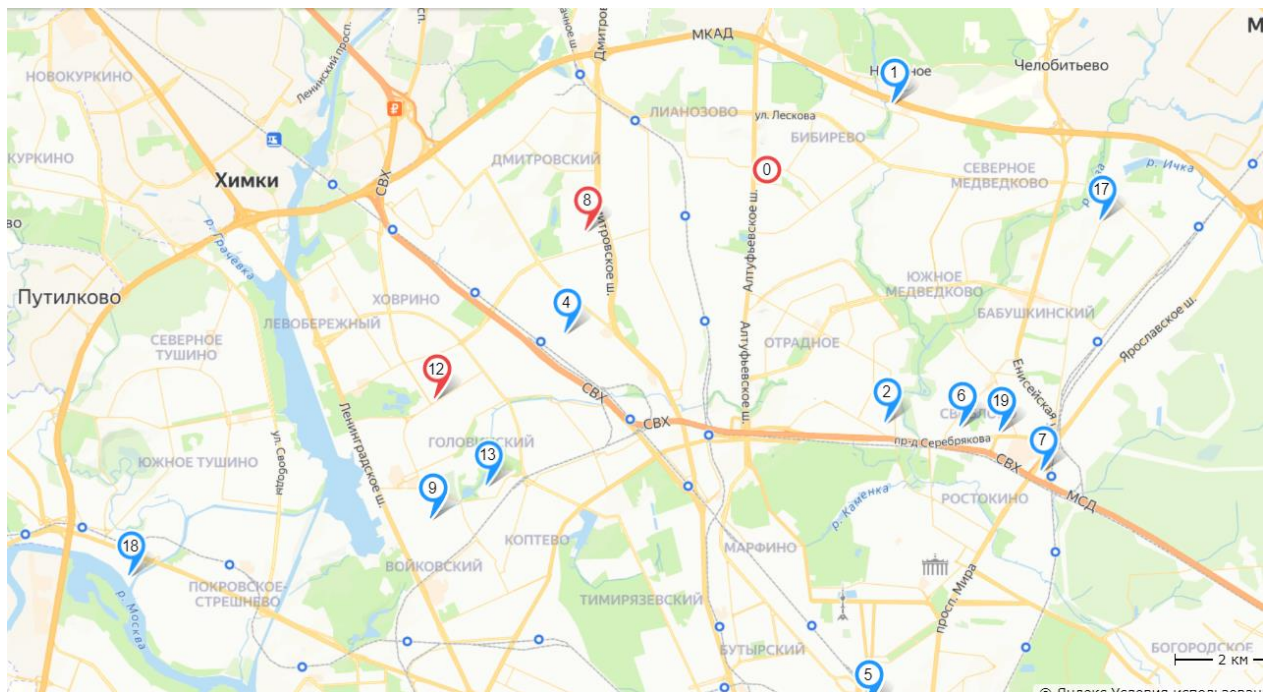
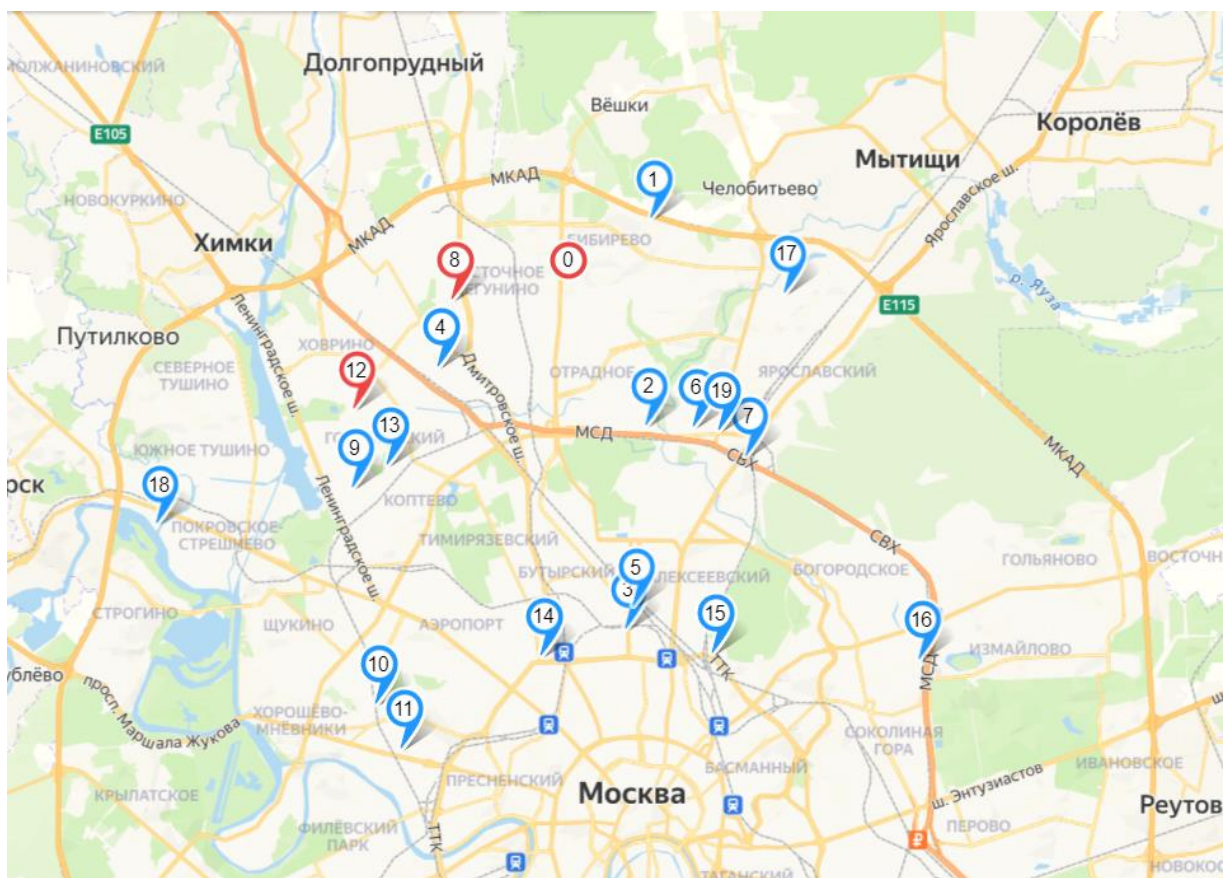
Источник: <https://www.bonton.ru/mediacenter/analitika/moscow/pervichnyy-rynok-apartamentov-v-granitsakh-staroy-moskvy-avgust-2023/>

Таблица 9. Колебания стоимости в зависимости от стадии возведения

Этап	Скидка, %	Срок до ввода в эксплуатацию (месяцев)	Риски
Проектирование, котлован	Максимальная, 20–40%	18–36	Максимальные
Возведение каркаса	Высокая, 10–20%	12–24	Высокие
Полный вывод «коробки»	Средняя, 10%	6–12	Высокие
Наружная и внутренняя отделка	Средняя, 5–10%	2–6	Умеренные
Ввод в эксплуатацию	Отсутствует	1–2	Низкие

Источник: <https://yakapitalist.ru/finansy/stoimost-kvartiry-pri-stroitelstv>

Рисунок 5. Карта расположения фактических данных о ЖК, где предлагаются на продажу апартаменты в районе расположения объекта оценки и в соседних районах



Расположение объекта оценки (флажок 0) и ЖК, где предлагаются апартаменты на продажу, красным флажком отмечены выбранные аналоги.

Таблица 10. Выборка ЖК с предлагаемыми на продажу апартаментами в районе расположения объекта и в соседних районах с указанием интервала значений цен

№ №	Ссылка	Название ЖК	Адрес	Район расположения	Экономическая зона	Класс ЖК	Стадия возведения	Выбор в качестве аналога	Минимальная цена руб./кв.м	Максимальная цена руб./кв.м
1	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-clementine-moskva-3966751/	ЖК «Clementine (Клементин)»	Москва, улица Корнейчука, 27с5	СВАО Бибирево	непосредственно около МКАД	Комфорт	1 кв. 2024	- Не соответствует классу ЖК	170 000	247 400
2	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-apartkompleks-legendarnyy-kvartal-moskva-7482/	ЖК «Апарт-комплекс Легендарный квартал»	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Легендарный квартал жилой комплекс, к5	СВАО, р-н Останкинский	рядом с ЧТК	Комфорт	2023	-Не соответствует расположению	188 095	341 970
3	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-sitikompleks-mirrorzдание-moskva-4084302/	ЖК «Сити-комплекс MirrorЗдание (Мироздание)»	Москва, Октябрьская улица, 98	СВАО, район Марьино	рядом с ТТК	Бизнес	4 кв. 2024	-Не соответствует расположению	239 114	476 513
4	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-lyubov-i-golubi-moskva-47119/	ЖК «Любовь и Голуби»	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дегунинская ул., 9к1	Северный административный округ, район Западное Дегунино	между ЧТК и МКАД	Комфорт	сдан	-не соответствует классу ЖК	238 638	421 100
5	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-loftkvartal-studio-12-moskva-8753/	ЖК «Лофт-квартал Studio #12	Москва, СВАО, 12-й пр. Марьиной Рощи, 8	СВАО, район Марьино	рядом с ТТК	Бизнес	сдан	-Не соответствует расположению	256 500	286 690
6	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-lake-moskva-4151172/	ЖК «The Lake (Лейк)»	Москва, Снежная улица, вл22к3	СВАО, р-н Свиблово	рядом ЧТК	Бизнес	2025	-Не соответствует расположению	449 050	514 700
7	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-kvartal-mirapolis-moskva-4118649/	ЖК «Квартал МИРАПОЛИС»	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Мираполис	СВАО, р-н Ярославский	рядом ЧТК	Бизнес	2026	-Не соответствует расположению	262 000	351 500

№ №	Ссылка	Название ЖК	Адрес	Район расположения	Экономическая зона	Класс ЖК	Стадия возведения	Выбор в качестве аналога	Минимальная цена руб./кв.м	Максимальная цена руб./кв.м
			жилой комплекс							
8	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-gorod-daily-moskva-3676499/	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	Москва город, г Москва, ш Дмитровское, д. 107	САО, р-н Дмитровский,	между ЧТК и МКАД	Бизнес	4 кв. 2023	+/соответствует основным параметрам (наиболее сопоставим по расположению, соответствует классу)	209 000	271 100
9	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-nevskiy-18-moskva-4347455/	ЖК «Невский 18»	Москва, САО, р-н Войковский, м. Водный стадион, Выборгская улица, 18С2	САО, р-н Войковский	рядом с ЧТК	Комфорт	4 кв. 2025	-Наименее сопоставим по расположению. Не соответствует классу	243 000	339 000
10	https://zhk-zorge-9.cian.ru/	ЖК «Зорге 9»	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, вл9	САО, р-н Хорошевский	между ТТК и ЧТК	Бизнес	2023	-Не соответствует расположению	370 301	494 129
11	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-sitikompleks-myata-moskva-1277502/	ЖК «Сити-комплекс Мята»	Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 25	САО, р-н Хорошевский	между ТТК и ЧТК	Бизнес	2023	-Не соответствует расположению	277 700	412 150
12	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-apartkompleks-flotiliya-moskva-134/	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к2	САО, р-н Ховрино	между ТТК и МКАД	Бизнес	сдан	+/соответствует основным параметрам (наиболее	204 855	302 183

№ №	Ссылка	Название ЖК	Адрес	Район расположения	Экономическая зона	Класс ЖК	Стадия возведения	Выбор в качестве аналога	Минимальная цена руб./кв.м	Максимальная цена руб./кв.м
								сопоставим по расположению, соответствует классу)		
13	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-apartkompleks-monodom-lake-moskva-2511297/	ЖК «Апарт-комплекс Monodom Lake (Монодом Лейк)»	Москва, САО, р-н Головинский, Михалковская ул., 52С7	САО, р-н Головинский	между ЧТК и МКАД	Бизнес	3 кв. 2023	+/-Наименее сопоставим по расположению. Требуется дополнительный анализ	256 609	388 889
14	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-din-haus-moskva-843899/	ЖК «Din Haus (Дин Хаус)»	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Нижняя Масловка, 10Б	САО, р-н Савеловский	рядом с ТТК	Бизнес	2023	Не соответствует району расположения	371 000	685 000
15	https://zhk-sokolnicheskij-val-1.cian.ru/	ЖК «Сокольнический вал 1»	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1к1	ВАО, р-н Сокольники,	рядом с ТТК	Комфорт	2023	-Не соответствует классу ЖК и расположению	225 584	332 022
16	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamenty-izmaylovskiy-park-moskva-2930544/	ЖК «Апартаменты Измайловский парк»	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Окружной проезд, 10Г	ВАО, р-н Соколиная гора	внутри ТТК	Бизнес	2023	-Не соответствует расположению	250 000	450 000
17	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-normandiya-moskva-34098/	ЖК «Нормандия»	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, м. Медведково, Тайнинская улица, 9к1	СВАО, р-н Лосиноостровский	между ЧТК и МКАД	Комфорт	сдан	-Не соответствует классу ЖК	177 100	303 030

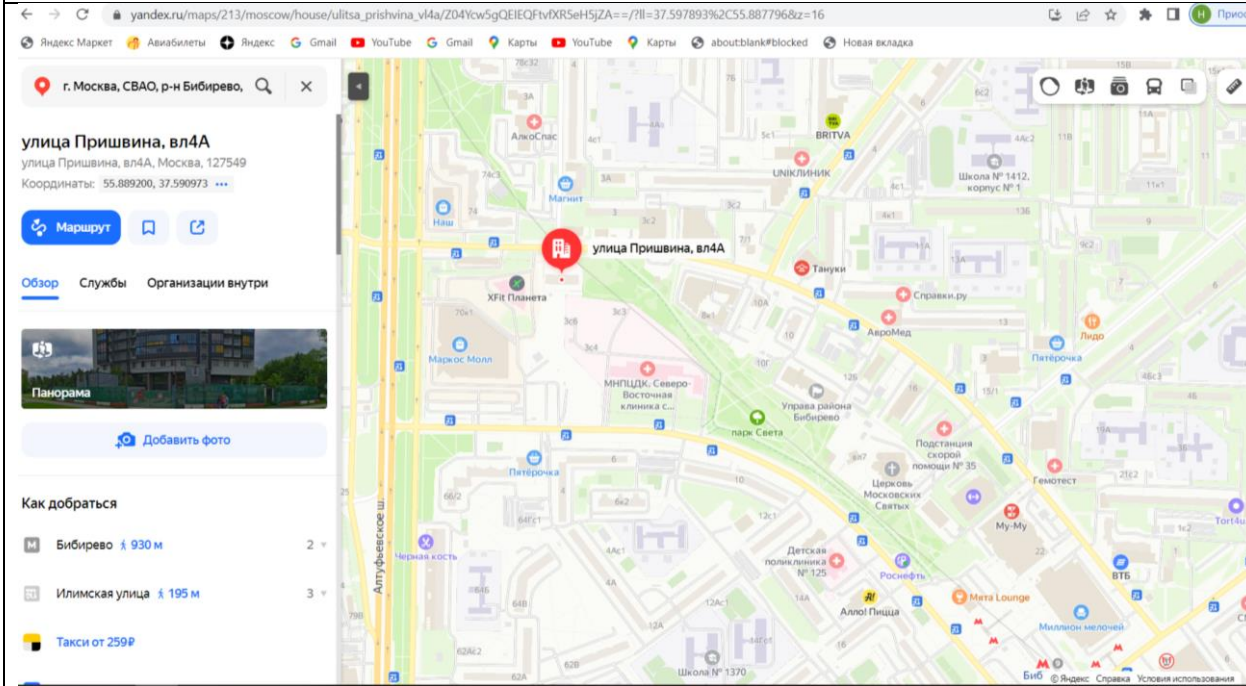
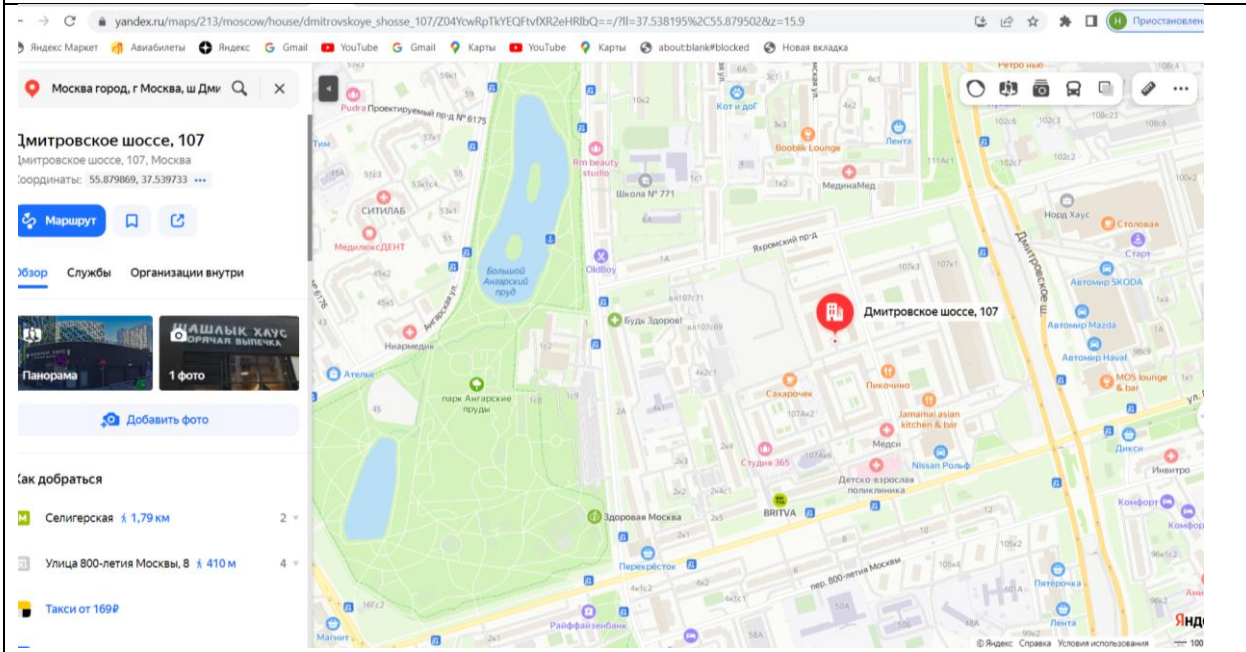
№ №	Ссылка	Название ЖК	Адрес	Район расположения	Экономическая зона	Класс ЖК	Стадия возведения	Выбор в качестве аналога	Минимальная цена руб./кв.м	Максимальная цена руб./кв.м
18	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamentnyy-kompleks-level-streshnevo-moskva-890268/	ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, проезд Проектируемый № 3959	СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево	между ЧТК и МКАД	Бизнес	сдан частично	+/--Наименее сопоставим по расположению. Требуется дополнительный анализ	207 960	357 078
19	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-silver-moskva-36007/	ЖК «Silver (Сильвер)»	Москва, СВАО, р-н Свиблово, проезд Серебрякова, 11к1	СВАО, р-н Свиблово	рядом с ТТК	Бизнес	сдан	-Наименее сопоставим по расположению (Наиболее дорогой район расположения, привлекательные видовые характеристики)	433 100	468 000
								<i>среднее</i>	<i>255 361</i>	<i>391 708</i>
								<i>минимум</i>	<i>170 000</i>	<i>247 400</i>
								<i>максимум</i>	<i>449 050</i>	<i>685 000</i>

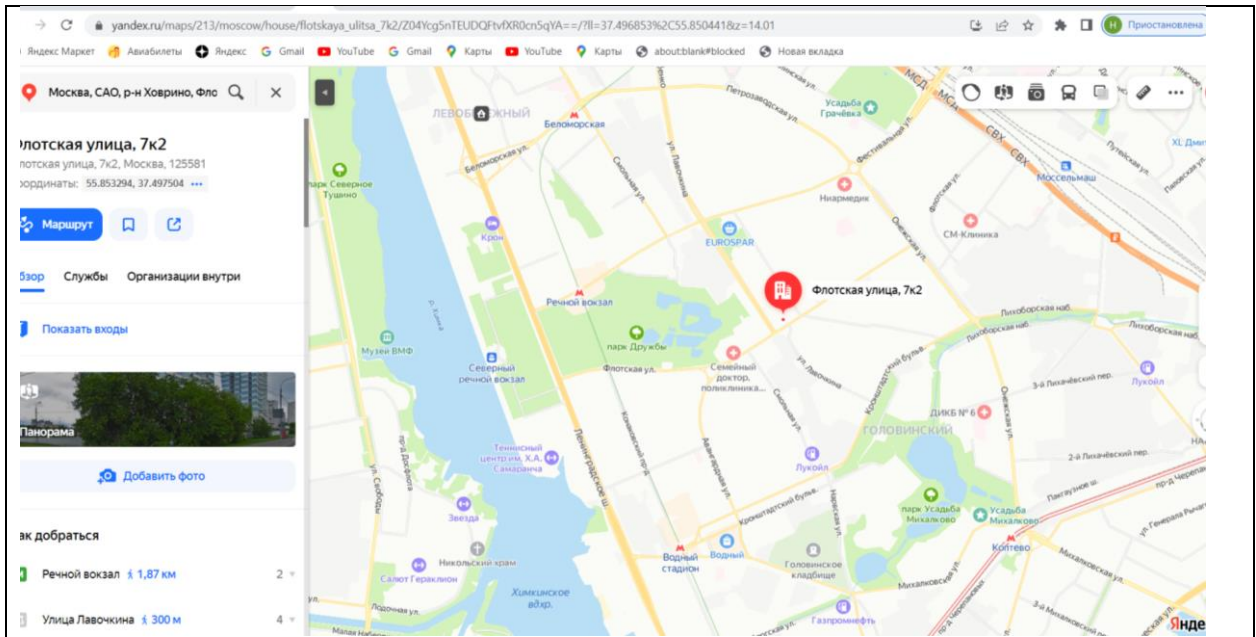
Выводы по выборке:

- ✓ Минимальная стоимость 1 кв. м 170 000 руб., максимальная стоимость 1 кв. м 685 000 руб.
- ✓ Прослеживается зависимость стоимости 1 кв. м от близости к центру города.
- ✓ ЖК под номерами 1, 2, 4, 15, 17, 9 относятся к классу комфорт, следовательно, не соответствуют классу ЖК.
- ✓ ЖК под номерами 2, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 16, 19 не соответствуют расположению, так как расположены ближе к центру в более престижных районах Москвы.
- ✓ ЖК под номерами 8, 12, 13, 18 наиболее сопоставимы по расположению и удаленности от центра с ЖК, где расположены объекты оценки.

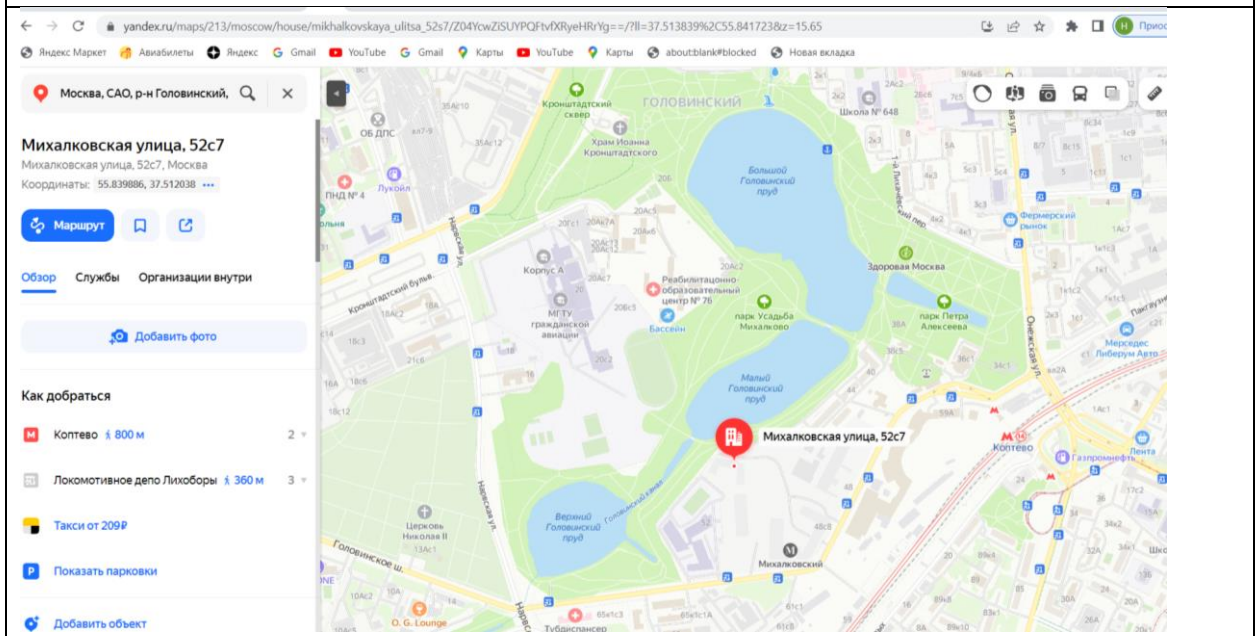
Ниже проведем более подробный анализ ЖК под номерами 8, 12, 13, 18.

Таблица 11. Анализ расположения ЖК под номерами 8, 12, 13, 18.

Объект оценки

№ 8

12



13



18

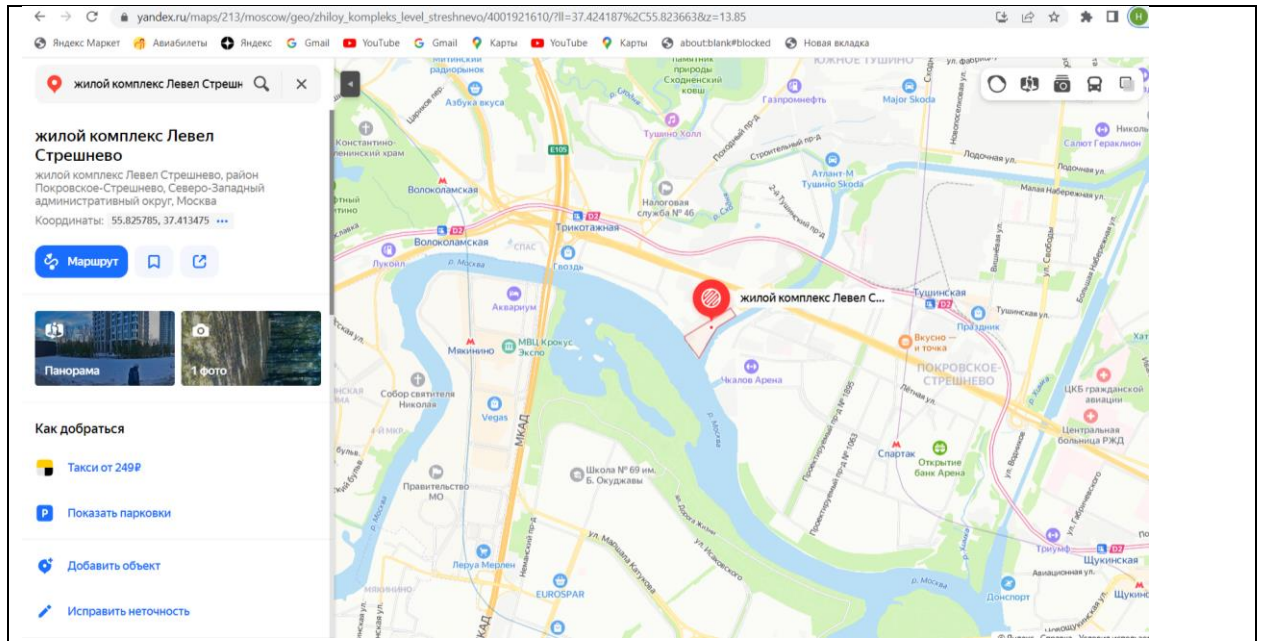


Таблица 12. Выбор предложений о продаже апартаментов в качестве объектов -аналогов

№	Название ЖК	Адрес	Район	Средняя стоимость 1 кв. м жилья в районе ¹	Видовые характеристики	Применение в качестве аналога апартаментов, расположенных в ЖК
Объект оценки	ЖК «Клубный дом на Пришвина»	г. Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	СВАО, р-н Бибирево	225 378	рядом парк Света	
8	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	Москва город, г Москва, ш Дмитровское, д. 107	САО, р-н Дмитровский,	249 182	рядом парк Ангарские пруды	+
12	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»	Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к2	САО, р-н Ховрино	236 497	рядом парк Дружба	+
13	ЖК «Апарт-комплекс Monodom Lake (Монодом Лейк)»	Москва, САО, р-н Головинский, Михалковская ул., 52С7	САО, р-н Головинский	268 265	вид на Головинские пруды	-
18	ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, проезд Проектируемый № 3959	СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево	307 484	вид на Химкинское водохранилище	-

Выводы анализа:

Анализ предложения на продажу апартаментов показал отсутствие ЖК бизнес класса с апартаментами в районе расположения объектов оценки.

ЖК №№ 8,12 наиболее сопоставимы по окружению, престижности района с ЖК, где расположены оцениваемые объекты.

ЖК №№ 9, 13, 18 расположены в более престижных районах, что подтверждается различием в средней стоимости 1 кв. м жилья более чем на 10% с районом расположения объекта оценки, также перечисленные ЖК расположены непосредственно у водоемов и имеют более привлекательные видовые характеристики. Следовательно, применение апартаментов в данных ЖК в качестве аналогов потребует больших корректировок, что может привести к искажению результатов оценки.

¹ <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>, Приложение 2 Отчета

Выводы: в качестве аналогов оценщик проанализирует предложения о продаже апартаментов в ЖК «Апарт-комплекс Флотилия» и ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)».

В качестве аналогов были подобраны имеющиеся предложения о продаже апартаментов со следующими характеристиками:

- ✓ расположение с 10 по 14 этаж;
- ✓ Оцениваемые апартаменты имеют свободную планировку без выделения комнат. Учитывая площадь оцениваемых апартаментов, наиболее целесообразно рассматривать апартаменты студии, 1 и 2 комнатные;

Выборка предложений о продаже апартаментов в ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»

Не защищено | flotiliya.com/planirovki/korpus-1/#table_on

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

ПОДБОР ПО ПАРАМЕТРАМ

1 2 3 4 1 5 12 16 1 200 парк / город
корпус комнат этаж площадь вид

№	корпус	этаж	комнат	площадь	цена м ² , Р	цена, Р
994	3	12	1	32.4	271 543	8 798 000
996	3	14	1	33.6	271 488	9 122 000
549	3	14	2	54.8	265 912	14 572 000
523	3	12	2	71.5	220 699	15 780 000
541	3	14	2	73.7	220 678	16 264 000
997	3	14	2	80.7	210 620	16 997 000
542	3	14	2	98.9	206 506	20 423 400
533	3	13	2	97.9	206 511	20 217 400

Источник: <http://www.flotiliya.com/planirovki/korpus-4/>

Цена за кв. м отличается в зависимости от количества комнат, в качестве аналогов выбраны апартаменты 1 и 2 комнатные.

Выборка предложений о продаже апартментов в ЖК «Город daily (Город дэйли апартменты)»

В качестве аналогов были подобраны имеющиеся предложения о продаже апартментов, расположенных на этажах выше

Сбросить фильтр

Апарт-комплекс ГОРОД Daily. Планировки и цены на апартменты от 5,9 млн.руб

8 495 846-26-13

О ПРОЕКТЕ АПАРТАМЕНТЫ РАСПОЛОЖЕНИЕ ИПОТЕКА ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОСТИ КОНТАКТЫ

White box

Кладовка в подарок!
Количество подарков ограничено

White box

White box

7 487 782 ₽ от 19 463 ₽/мес

Подробнее

7 520 314 ₽ от 19 548 ₽/мес

7 585 378 ₽ от 19 717 ₽/мес

Студия 30.51 м²

Этаж 10 • Апартменты № 210
Ключи до 31.10.2023

White box

Студия 30.99 м²

Этаж 10 • Апартменты № 214
Ключи до 31.10.2023

White box

Студия 32.07 м²

Этаж 10 • Апартменты № 200
Ключи до 31.10.2023

White box

Студия 32.83 м²

Этаж 10 • Апартменты № 215
Ключи до 31.10.2023

White box

8 071 001 ₽ от 21 500 ₽/мес

8 401 389 ₽ от 21 838 ₽/мес

8 694 177 ₽ от 22 599 ₽/мес

8 900 213 ₽ от 23 135 ₽/мес

gorod-daily.ru/gorod-daily/corpus-107/section-1/floor-10/flat-200

О ПРОЕКТЕ АППАРТАМЕНТЫ РАСПОЛОЖЕНИЕ ИПОТЕКА ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОСТИ КОНТАКТЫ 8 495 165-74-06

До повышения цен дней

Главная → Апартаменты → Корпус 107 → Секция 1 → Этаж 10 → Студия-апартаменты № 200

32,07 27,86 4,21

8 306 130 Р

В ипотеку: от 22 326 Р/мес.

Забронирована

Предчистовая отделка

Площадь, кв.м 32,07

Этаж 10

Срок сдачи IV кв 2023

Уведомить

Планировка Этаж Корпус

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Панель задач"

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website gorod-daily.ru. The URL in the address bar is gorod-daily.ru/gorod-daily/corpus-107/section-1/floor-10/flat-199. The page features a navigation menu with links for 'О ПРОЕКТЕ', 'АПАРТАМЕНТЫ', 'РАСПОЛОЖЕНИЕ', 'ИПОТЕКА', 'ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА', 'НОВОСТИ', and 'КОНТАКТЫ'. A phone number '8 495 165-74-06' is displayed in the top right corner. A red banner at the top of the main content area reads 'До повышения цен 15 дней'. The breadcrumb trail is 'Главная → Апартаменты → Корпус 107 → Секция 1 → Этаж 10 → 1-комн. апартаменты № 199'. The central part of the page shows a floor plan of an apartment with three rooms labeled with their areas: 4,52, 38,84, and 34,32. To the right of the floor plan, the price is listed as '9 981 880 Р'. Below the price, it indicates 'В ипотеку: от 26 830 Р/мес.'. The apartment is marked as 'Забронирована' and has 'Предчистовая отделка'. Technical specifications include: 'Площадь, кв.м: 38,84', 'Этаж: 10', and 'Срок сдачи: IV кв 2023'. A blue button labeled 'Уведомить' is located below these details. At the bottom of the page, there is a watermark for 'Активация Windows'.

Источник: <https://gorod-daily.ru/gorod-daily?grp=242602&floorNumber=7&floorNumber=8&flatType=0&flatType=1&page=2>

По выбранным параметрам в продаже имеются студии и 1-комнатные апартаменты, в качестве аналога подобрана студия и 1-ый апартамент

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В нижеследующей таблице представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источники: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников

При анализе основных факторов, применялись справочники и иные источники информации, отражающие факторы влияния на рынок жилой недвижимости: апартментов и квартир. Учитывая тот факт, что апартменты фактически используются для жилья, следовательно, их ценообразующие факторы сопоставимы с рынком квартир.

3.4.1. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ АПАРТАМЕНТОВ

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отличии передачи прав, например: ДДУ или на правах собственности.

Корректировка на передаваемые права определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г. В данном справочнике представлены скидки на торг для жилой недвижимости повышенной комфортности, расположенной в Москве, что соответствует характеристикам объекта оценки.

Таблица 13. Значение корректировок

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,82	0,86
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,93	0,96

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с

желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки.

Скидка к цене предложения

Корректировка на торг определялась на основании Справочника расчетных данных для расчета и консалтинга СРД 23, май 2023 г. Данный справочник Оценщик счел предпочтительным, т.к в нем имеется информация о скидках на торг для жилой недвижимости в Москве на 2023 год.

Таблица 14. Границы интервала скидок на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Местоположение

Особенности радиально-кольцевой застройки Москвы, ее транспортной системы (метро и наземных автомагистралей), сложившегося расположения административных, деловых, промышленных и жилых зон определяют и территориальную структуру предложения, спроса и цен на объекты недвижимости. Наиболее распространена классификация территориальных зон Москвы по удаленности от центра города (Кремль, Красная площадь), или близость к МКАД, территория города делится на зоны:

- Центр (в пределах Садового кольца) и
- между Садовым кольцом и ТТК,
- между ТТК (Третье транспортное кольцо) и ЧТК (Четвертое транспортное кольцо);
- между ЧТК и МКАД;
- районы Москвы за МКАД.

Административно-территориальное деление Москвы включает 12 округов. Наиболее престижный и дорогой округ-Центральный.

Ниже представлен расчет корректировок, в зависимости от района расположения

Таблица 15. Расчет корректировки на район расположения

Район	Средняя стоимость жилья, руб./кв. м	Корректировка, относительно района расположения объекта оценки
Бибирево	225 378	
Западное Дегунино	236 497	-4,702%
Левобережный	249 182	-9,553%
Сокольники	307 484	-26,703%
Свиблово	259 027	-12,991%
Войковская	261 420	-13,787%
Ховрино	249 182	-9,553%
Дмитровский	236 497	-4,702%
Покровское-Стрешнево	276 166	-18,390%
Головинский	268 265	-15,987%
Головинский	247 810	-9,052%

Источник: Приложение 2, <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>.

Удаленность от метро

Для жилой недвижимости важным фактором является удаленность от общественного транспорта, для Москвы главным ценообразующим фактором местоположение является удалённость от станций метро.

Корректировка на удаленность от метро определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г.

Таблица 16. Зависимость стоимости от расстояния до станции метро (в метрах) в Москве

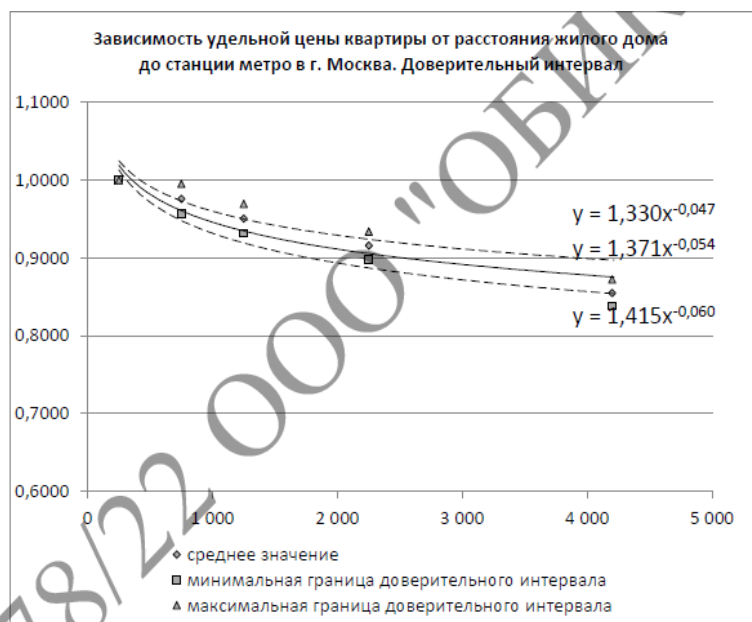


Рис. 20⁹

Экологическая обстановка

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, ЖК зависят масштабы спроса на апартаменты/квартиры в ЖК. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей среды.

6. Физические характеристики объекта

Класс ЖК

На стоимость жилья существенное влияние оказывает класс жилого комплекса. Предпочтительнее подбирать аналоги, расположенные в ЖК одного класса из-за существенного расхождения в стоимости.

Таблица 17. Средневзвешенная цена по классам на март 2023 г., тыс. руб.

Класс	август 2022	июль 2023	август 2023	Динамика мм, %	Динамика гг, %
бизнес	18,8	20,4	19,6	-4,1	4,4
комфорт	9,8	9,7	10,5	8,7	6,5
премиум	73,1	75,9	66,0	-13,0	-9,6
стандарт	5,7	7,1	7,1	0,8	25,4
Общий итог	20,1	22,5	22,1	-1,8	9,7

Источник: <https://www.bonton.ru/mediacenter/analitika/moscow/pervichnyy-rynok-apartamentov-v-granitsakh-staroy-moskvy-avgust-2023/>

Стадия возведения ЖК

Стоимость недвижимости зависит от стадии строительства ЖК, это связано, в первую очередь, с рисками, а также со сроком до ввода в эксплуатацию.

Таблица 18. Колебания стоимости в зависимости от стадии возведения

Этап	Скидка, %	Срок до ввода в эксплуатацию (месяцев)	Риски
Проектирование, котлован	Максимальная, 20–40%	18–36	Максимальные
Возведение каркаса	Высокая, 10–20%	12–24	Высокие
Полный вывод «коробки»	Средняя, 10%	6–12	Высокие
Наружная и внутренняя отделка	Средняя, 5–10%	2–6	Умеренные
Ввод в эксплуатацию	Отсутствует	1–2	Низкие

Источник: <https://yakapitalist.ru/finansy/stoimost-kvartiry-pri-stroitelstv>.

Важным фактором в данном разделе относится надежность застройщика. При наличии проблем с вводом в эксплуатацию (переносом срока ввода в эксплуатацию), отрицательной репутацией застройщика, банкротством застройщика, стоимость жилья в ЖК долгострое существенно снижается.

Для определения влияния рисков, обусловленных фактором инициации процедур банкротства застройщика, Оценщиком был проведен анализ информации о застройщиках, которые объявили о банкротстве.

Стадия возведения дома, где расположены объекты оценки, постоянно переносится. По состоянию на дату оценки объект не введен в эксплуатацию, выполняются последние завершающие работы. На момент оценки Стадия возведения 1 кв. 2023 г., при этом предпосылок о реальной сдаче объекта в указанный срок нет. Дом должен был сдан в 2019 году, следовательно, сдача переносится на неопределенный срок. Оцениваемые объекты расположены в доме-долгострое. Определением суда Москвы от 21.04.2023 г. введена процедура наблюдения ООО «КАРА+». Оцениваемые объекты расположены в доме-долгострое, с большим риском продления очередного срока сдачи. Требуется корректировка.

Таблица 19. Колебания стоимости в зависимости от стадии возведения

Этап	Скидка, %	Срок до ввода в эксплуатацию (месяцев)	Риски
Проектирование, котлован	Максимальная, 20–40%	18–36	Максимальные
Возведение каркаса	Высокая, 10–20%	12–24	Высокие
Полный вывод «коробки»	Средняя, 10%	6–12	Высокие
Наружная и внутренняя отделка	Средняя, 5–10%	2–6	Умеренные
Ввод в эксплуатацию	Отсутствует	1–2	Низкие

Источник: <https://yakapitalist.ru/finansy/stoimost-kvartiry-pri-stroitelstv>.

Для определения влияния рисков, обусловленных фактором инициации процедур банкротства застройщика, Оценщиком был проведен анализ информации о застройщиках, которые объявили о банкротстве.

Ниже представлены данные о ЖК «Клубный дом Октябрь», по которому имеется информация о продаже апартаментов, достаточная для определения корректировки, учитывающей риски, возникающие в процедуре банкротства застройщика.

Рисунок 6. Информация о банкротстве застройщика ЖК «Клубный дом Октябрь»

The screenshot shows a news article on the BFM.RU website. The main headline is "Долящики клубного дома «Октябрь» в Москве готовы завершить строительство за свои деньги". The article text indicates that the developer is declaring bankruptcy, and the owners are prepared to complete the construction themselves. A photo shows the interior of the building under construction. The sidebar contains a "Лента новостей" section with various news items, including one about the Moscow Metro and another about a Formula 1 driver.

Источник: <https://www.bfm.ru/news/526444>

Рисунок 7. Описание ЖК «Клубный дом Октябрь»

Эскроу

ЖК «Клубный дом «Октябрь»

Сдача в 3 кв. 2023 [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, улица Народного Ополчения, вл33

М. Октябрьское поле 15 минут М. Зорге 20 минут М. Стрешнево 4 минуты
М. Панфиловская 5 минут

Срок сдачи 2023	Класс Бизнес	Этажность 23	Корпусов 1 корпус
Тип дома Монолитный	Высота потолков —	Варианты отделки Черновая, чистовая	Парковка Подземная

Застройщик «УЗ НОРД-ИНЖИНИРИНГ»
Строится 1 дом

КОНСУЛЬТАНТ

Циан
Основан в 2001 году

[Подобрать другой ЖК](#)

[Перезвоните мне](#)

<https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-klubnyy-dom-oktyabr-moskva-8006/>

Далее был найден ЖК, сопоставимый по параметрам с ЖК «Клубный дом Октябрь»

Рисунок 8. ЖК, сопоставимый по основным параметрам с ЖК «Клубный дом Октябрь»

4,5 ★ ЖК «Зорге 9»

Контакты застройщика [Перезвоните мне](#)

Главная Генплан Квартыры Акции О комплексе 166 отзывов Инфраструктура Экология Варианты отделки Ход строительства

Сдача комплекса
Сдача в II кв. 2023

Ближайшее метро
Зорге

Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
St Michael

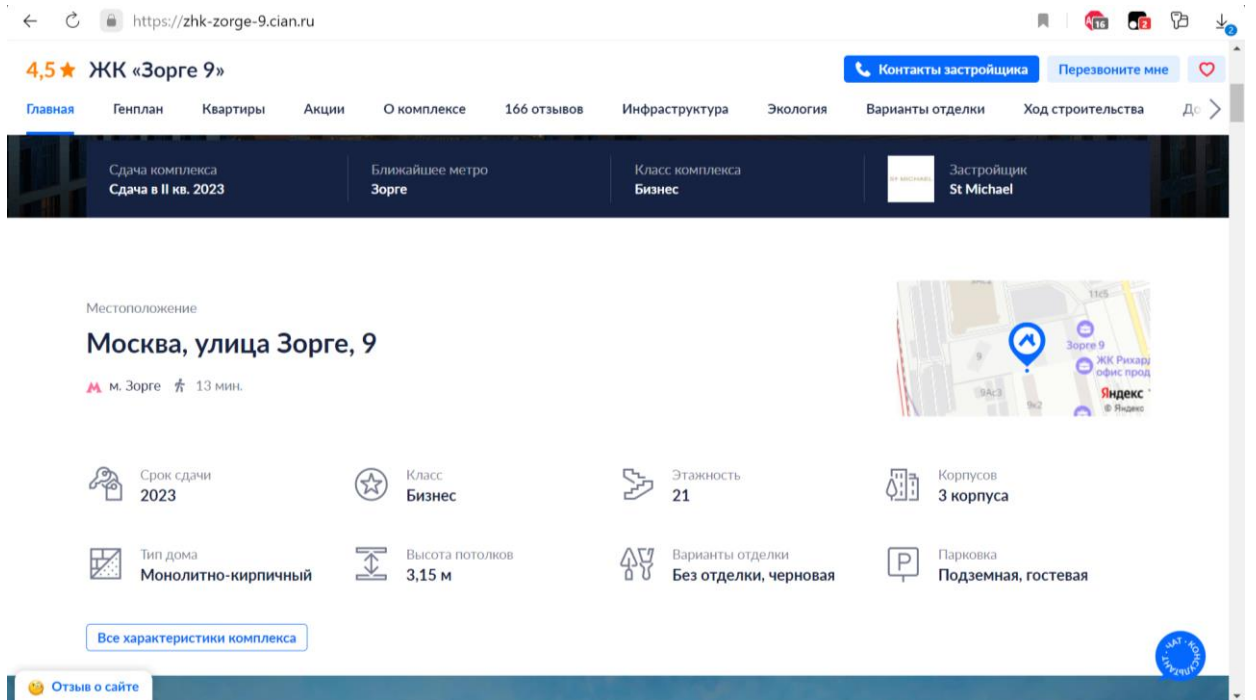
Местоположение
Москва, улица Зорге, 9

М. Зорге 13 мин.

Срок сдачи 2023	Класс Бизнес	Этажность 21	Корпусов 3 корпуса
Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков 3,15 м	Варианты отделки Без отделки, черновая	Парковка Подземная, гостевая

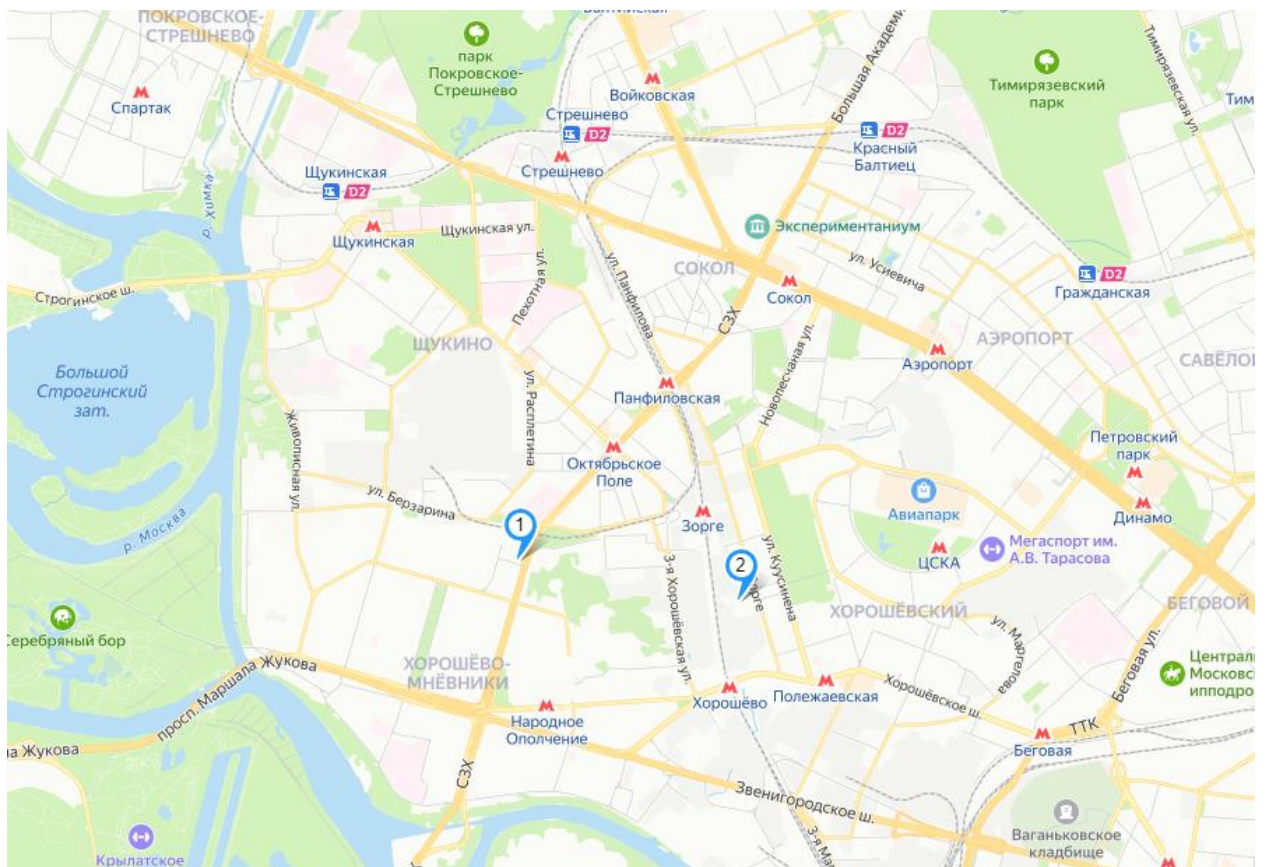
[Все характеристики комплекса](#)

Отзыв о сайте



<https://zhk-zorge-9.cian.ru/>

Рисунок 9. Карта рас положения



- 1: ЖК «Клубный дом Октябрь»
- 2: ЖК: «Зорге 9»

Таблица 20. Анализ сопоставимости ЖК

Параметр	ЖК «Клубный дом Октябрь»	ЖК «Зорге 9»	Сопоставимость(+/-)
Месторасположение	Москва, ул. Народного Ополчения, вл33	Москва, Хорошевский, ул. Зорге, 9	+
Класс ЖК	Бизнес	Бизнес	+
Назначение	апартаменты	апартаменты	+
Стадия возведения	Долгострой, процедура банкротства	2023 г. Срок в эксплуатацию 1-2 месяца	-

Для определения зависимости стоимости 1 кв. м апартаментов от рисков, связанных с инициацией процедур банкротства застройщика, была скорректирована стоимость 1 кв. м аналогов на этаж расположения, площадь, вид из окон, отделку помещений.

Описание стандартных параметров, принятых за элемент сравнения:

- Площадь-30 кв.м;
- Вид из окон-во двор;
- Вид из окон, включая этаж расположения (видовые характеристики) – двор, этаж не выше 14, без видовых характеристик;
- Состояние отделки-без отделки.

Таблица 21. Выборка предложений о продаже апартаментов в ЖК «Клубный дом «Октябрь»

Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Уровень отделки	Цена	Удельная	Вид из окон	Ссылка	Корректировка		Скорректированная цена, руб./кв. м
								Площадь	Расположение окон/видовые характеристики	
2	8/23	49,3	без отделки	10 499 000	212 961	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/286122094/	7,15%	0,00%	228 185
свободная планировка	12/23	54,1	без отделки	10 500 000	194 085	на улицу	https://www.cian.ru/sale/flat/286610296/	8,54%	3,09%	216 665
1	10/23	26,9	без отделки	8 900 000	330 855	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/	-1,50%	0,00%	325 877
2	8/23	50	без отделки	10 300 000	206 000	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/286118180/	7,36%	0,00%	221 159
1	12/23	43,3	без отделки	10 150 000	234 411	на улицу	https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/	5,23%	3,09%	253 928
медиана										228 185

Источник: расчеты оценщика, табл. 23, 24

Таблица 22. Корректировка на площадь

Параметр	Элемент сравнения	https://www.cian.ru/sale/flat/286122094/	https://www.cian.ru/sale/flat/286610296/	https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/	https://www.cian.ru/sale/flat/286118180/	https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/
Площадь	30,00	49,30	54,10	26,90	50,00	43,30
		7,15%	8,54%	-1,50%	7,36%	5,23%

Источник: раздел 3.4.1, рис. 8

Таблица 23. Корректировка на вид из окон

Параметр	Элемент сравнения	https://www.cian.ru/sale/flat/286122094/	https://www.cian.ru/sale/flat/286610296/	https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/	https://www.cian.ru/sale/flat/286118180/	https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/
расположение окон	во двор	во двор	на улицу	во двор	во двор	на улицу
		0,00%	1/0,97-1=3,09%	0,00%	0,00%	3,09%

Источник: раздел 3.4.1, табл. 28

Учитывая расположение апартаментов ниже 14 этажа, видовые характеристики не учитываются (табл. 28).

Для апартаментов в ЖК «Зорге 9» применялись аналогичные корректировки. Апартаменты подобраны из 1 корпуса ЖК «Зорге 9», Стадия возведения 2 кв. 2023 г.

Таблица 24. Выборка предложений о продаже апартаментов в ЖК «Зорге 9»

Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Уровень отделки	Цена	Удельная	Вид из окон	Ссылка	Площадь	расположение окон	Скорректированная цена, руб./кв. м	Отделка	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	15/21	35,58	черновая	16 253 700	456 821	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/283587633/	2,40%	0,00%	467 783	-8 000	459 783
1	16/21	37,77	черновая	17 867 100	473 050	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/282823460/	3,25%	0,00%	488 439	-8 000	480 439
1	15/21	37,26	черновая	14 650 000	393 183	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/283587633/	3,06%	0,00%	405 208	-8 000	397 208
1	15/21	36,95	черновая	16 000 000	433 018	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/294209412/	2,94%	-3,85%	429 088	-8 000	421 088
1	17/21	39,29	черновая	17 666 460	449 643	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/282823620/	3,82%	-3,85%	449 530	-8 000	441 530
1	18/21	37,77	черновая	17 674 500	467 951	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/282823464/	3,25%	-3,85%	465 176	-8 000	457 176
1	15/21	36	черновая	14 899 000	413 861	во двор	https://www.cian.ru/sale/flat/282823450/	2,57%	-3,85%	408 566	-8 000	400 566
2	19/21	54,59	черновая	25 072 980	459 296	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282823501/	8,68%	-3,85%	481 486	-8 000	473 486
2	18/21	54,59	черновая	24 817 380	454 614	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282823388/	8,68%	-3,85%	476 577	-8 000	468 577
2	19/21	55,05	черновая	25 284 300	459 297	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282823482/	8,80%	-3,85%	482 069	-8 000	474 069

Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Уровень отделки	Цена	Удельная	Вид из окон	Ссылка	Площадь	расположение окон	Скорректированная цена, руб./кв. м	Отделка	Скорректированная цена, руб./кв. м
2	18/21	55,8	черновая	25 367 460	454 614	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282918219/	9,01%	-3,85%	478 085	-8 000	470 085
2	19/21	56,05	без отделки	26 513 280	473 029	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282823500/	9,08%	-3,85%	497 771	-8 000	489 771
2	19/21	55,8	без отделки	25 367 460	454 614	на улицу, при этом расположение выше 14 этажа	https://www.cian.ru/sale/flat/282918219/	9,01%	-3,85%	478 085	-8 000	470 085
							медиана					468 577

Источник: расчеты Оценщика, табл. 28, 32, рис. 16

Таблица 25. Расчет корректировки

Жилой комплекс	ЖК «Клубный дом «Октябрь»	ЖК «Зорге 9»
Значение усредненной стоимости 1 кв. м	228 185	468 577
Соотношение удельной цены	0,4870	

ЖК «Зорге9», 2,3 корпус планируется к сдаче во 4 кв. 2023 г. (этап наружной и внутренней отделки, 2-6 месяцев до ввода в эксплуатацию), следовательно, в расчетной корректировке присутствуют умеренные риски относительно ЖК, находящихся на этапе ввода в эксплуатацию на уровне 5%-10%. Следовательно, для аналогов, расположенных в ЖК со сроком сдачи 3,4 кв. 2023 г. (этап наружной и внутренней отделки, 2-6 месяцев до ввода в эксплуатацию), применялась корректировка $0,4870/1-1=-0,5130$ (или (минус) 51,30%). Для аналогов, расположенных в ЖК этапе ввода в эксплуатацию (строительство завершено, 1-2 месяца до ввода в эксплуатацию), применялась корректировка $0,4870/1,05-1=-0,53623$ (или (минус) 53,62%). В данном случае коэффициент 1,05 (5%) учитывает отсутствие рисков в отличие от объектов, которые планируются к эксплуатации через 2-6 месяцев, как ЖК «Зорге 9». Значение поправок примут следующий вид:

Таблица 26. Значение поправок

Стадия возведения	Долгострой	Этап наружной и внутренней отделкой (2-6 месяцев до ввода в эксплуатацию)	Ввод в эксплуатацию (строительство завершено, 1-2 месяца до ввода в эксплуатацию)
Поправка	0,4870	1	1,05

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры/апартаментов является значимым фактором. Последние этажи квартир, как правило, дешевле по сравнению с другими этажами. Основными минусами являются: возможность протечек крыши, доступ в квартиру. Но, исключение составляют новостройки элитного и бизнес-класс, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или многокомнатные квартиры. Поэтому, градация на этаж расположения для квартир/апартаментов, где средние этажи соответствуют высокой ценовой категории, в отличии от 1 и последнего этажа относится к старому фонду, массовой застройке. (Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г., стр. 172-174)

Вид из окон

Фактор «видовые характеристики» отражает визуальный комфорт квартиры/апартамента для покупателя. Стоимость отличается в зависимости от расположения окон (двор/улица). Видовые характеристики сами по себе являются ценовым активом. Важным фактором является панорамный вид, который возникает на верхних этажах. Наиболее развернуто данная характеристика представлена в таблице ниже.

Таблица 27. Матрица коэффициентов

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,92	1,00	0,97
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,09	1,04

Источник: СтатРиелт, *Корректировки квартир*, 01.04.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g>

Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку).

Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г.

Рисунок 10. Зависимость удельной цены квартиры от площади в Москве

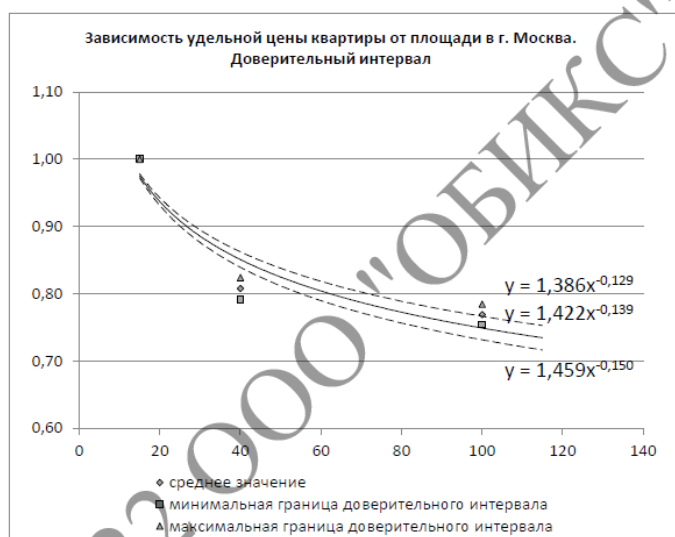


Рис. 26¹⁶

В отчете применялась зависимость удельной цены от площади по данным рисунка выше.

Корректировка на площадь определялась по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^k$$

где:

S_{00} – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{0A} – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения равен -0,139.

Материал стен

Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г.

Таблица 28. Матрица коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Благоустройство территории, паркинг

Жилые комплексы одного класса, как правило, включают сопоставимую инфраструктуру, при подборе аналогов одного класса с объектом оценки, корректировка по донному фактору не вносится. Наиболее наглядно отличие представлено в таблице ниже.

Таблица 29. Матрица коэффициентов

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,95	0,99	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,96	0,93

Источник: СтатРиелт, Корректировки квартир, 01.04.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g>

Расходы по содержанию

Расходы на содержание могут отличаться в зависимости от класса ЖК, а также типа жилья: квартиры или апартаменты. Например, из-за статуса апартаментов в качестве коммерческой недвижимости размер коммунальных платежей больше, как и имущественный налог. Подробнее на сайте Banki.ru (<https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10971715>).

7. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование

Жилая недвижимость в ЖК предлагается в качестве квартир и апартаментов. Несмотря на одинаковое фактическое назначение, стоимость их может существенно отличаться из-за различий в условиях в эксплуатации.

Таблица 30. Различие в условиях эксплуатации апартаментов и квартир

Сфера	Квартира	Апартаменты
Регистрация	Бессрочная	Временная
Содержание общего имущества	Жильцы участвуют в решении важных вопросов	Решения могут приниматься без участия жильцов
Налог на имущество	0,1%	0,5-2%
Технические требования	В соответствии с законами о жилых помещениях	Нет жестких требований
Налоговые вычеты	Есть	Нет
Государственная поддержка	Семейная ипотека, материнский капитал	Нет
Капитальный ремонт	Взносы, поддержка фонда	За счет собственников
Изъятие за долги	Не могут изъять (за исключением ипотеки)	Могут изъять
Соседи	Закон о тишине	Нет регулирующих актов
Инфраструктура	Создается в соответствии с законом за счет государства или застройщика	Полностью на усмотрение застройщика

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/5fc897769a7947df26e675e9>

Целесообразно подбирать аналоги в одном сегменте рынка

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование.

Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г.

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с кухонным гарнитуром, а также встроенной кухонной бытовой техникой в хорошем или новом состоянии к цене такой же квартиры без мебели	1,09	1,08	1,10

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Политическая и/или социальная напряженность в районе расположения объекта оценки, субъективное мнение продавца и покупателя и т. д.

Тип отделки

Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости -2022 Жилая недвижимость. Квартиры Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, 21.10.2022 г.

Таблица 31. Значение корректировки на отделку, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

4.1. ПРОЦЕСС АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физическая осуществимость. В рамках настоящего Отчета оценивается помещение нежилого назначения: апартаменты, пригодные для проживания. Учитывая особенности планировки, наличие коммуникаций, этаж расположения, а также месторасположение, данный объект недвижимости может быть использован под апартаменты.

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемый объект недвижимости, нежилого назначения, что не допускает его иного использования.

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование. Местоположение и планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости предполагают использование помещений для проживания: апартаменты.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемого объекта, использование в качестве апартаментов, т.к. данное назначение соответствует разрешенному назначению, которое предполагалось застройщиком.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);

- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает

приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая,

при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котировочной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными

результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности

в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Выводы:

Объект оценки представляет собой апартаменты в строящемся доме. Ставка аренды для апартаментов на данный момент не является типичным индикатором их стоимости, так как получение дохода от сдачи в аренду не является типичным для рынка данной недвижимости, то есть это, прежде всего, жилая недвижимость, в том числе апартаменты, является социальным базисом жизни гражданина, а так же недвижимость сопутствующая для жилых объектов. Оценщик счел возможным не применять доходный подход в целях данной оценки.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Москве (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Для аналогичных объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, жилого помещения (апартаментов) в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к высокой погрешности в вычислениях. Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

Оценщик полагает возможным применить только сравнительный подход к оценке представленных объектов недвижимости в рамках метода сравнения продаж.

5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ АППАРТАМЕНТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта оценки;
- n - количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи апартаментов в Москве позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого помещения подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений в г. Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: www.domofond.ru/, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - вид использования и (или) зонирование;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Поправки вносятся последовательно. Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на процент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Поправка на тип отделки применяется стоимостная (абсолютная). Поправка изменяет цену объекта-аналога (единицу сравнения за кв. м) на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

В качестве аналогов подобраны апартаменты, расположенные в ЖК бизнес класса, наиболее сопоставимые по расположению с оцениваемыми объектами. Непосредственно в выбранных ЖК, апартаменты подобраны на 10-15 этажах, что соответствует этажу расположения оцениваемых объектов. Учитывая свободную планировку и площадь оцениваемых апартаментов, подобраны апартаменты свободной планировки, а также 1,2 комнатные.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято

предложение². Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

² Ст. 435 ГК РФ

Таблица 32. Описание отобранных аналогов: апартаменты в новостройках г. Москвы

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Права требования
	Ограничения (обременения) прав	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	ноя.23	ноя.23	ноя.23	ноя.23	ноя.23
	Скидка к цене предложения		Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, СВАО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, СВАО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, СВАО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, СВАО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
	ЖК	ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
	Удаленность от центра	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	станция метро	м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
	Расстояние от метро, м	930	1 600	1 790	1 600	1 790
	Экологическая обстановка	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Физические характеристики	Тип дома	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
	Класс	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
	Срок сдачи	Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
	Назначение	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты
	Площадь, кв. м	35,1-60,6	32,40	32,07	54,80	38,84
	Этаж расположения	14	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
	количество комнат	свободная планировка	1	студия	2	1
	вид из окон	двор/улица	двор	двор	двор	двор
	Вид и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
	Материал стен	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Благоустройство территории	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Эксплуатация и оплата ЖКУ	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.	8 798 000	8 306 130	14 572 000,00	9 981 880	
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб./кв.м.	271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00	
Источники информации	Интернет источник	http://www.flotiliya.com/planirovki/korpus-1/#table_on	https://gorod-daily.ru/gorod-daily/corpus-107/section-1/floor-10/flat-200	http://www.flotiliya.com/planirovki/korpus-1/#table_on	https://gorod-daily.ru/gorod-daily/corpus-107/section-1/floor-10/flat-199	
	Телефон	тел.: +7 (495) 153-23-71	тел.: 8 495 846-26-13	тел.: +7 (495) 153-23-71	тел.: 8 495 846-26-13	

Источник: открытые информационные источники

5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Таблица 33. Расчет корректировки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Права требования
			Предлагается на правах собственности, дом сдан	ДДУ, дом не сдан в эксплуатацию, сдача Комплекс будет введен в эксплуатацию в 3 квартале 2023 года.	Предлагается на правах собственности, дом сдан	ДДУ, дом не сдан в эксплуатацию, сдача Комплекс будет введен в эксплуатацию в 3 квартале 2023 года.
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%

Источник: расчеты оценщика, раздел 3.4.1, табл. 13

На дату обременения (ограничения) прав на дату оценки не учитываются. У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав не выявлены, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемые апартаменты в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким

образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Оцениваемые объекты представляют собой права требования на жилье (апартаменты). Скидка принята на среднем уровне: -7,5%, влияние других факторов отражено в соответствующих разделах (раздел 3.4.1, табл. 14).

5. Местоположение объекта

Таблица 34. Расчет корректировки на район расположения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, СВАО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%

Источник: расчеты оценщика, раздел 3.4.1, табл. 15

Удаленность от метро

Таблица 35. Удаленность от метро и принятая корректировка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
станция метро ³		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро ⁴	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Величина поправки	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Расчет поправки			$(930/1600)^{\wedge 0-0.054} - 1$	$(930/1790)^{\wedge 0-0.054} - 1$		

Источник: расчеты оценщика, раздел 3.4.1, табл. 16

Экологическая обстановка

Оцениваемые объекты и подобранные объекты – аналоги расположены в районе жилой застройки, в пешей доступности расположены зеленые массивы (лесопарковые зоны, парки, скверы). Главным источником загрязнения воздуха является автотранспорт. Оцениваемые объекты и аналоги имеют сопоставимую удаленность от основных

³ <https://yandex.ru/maps>

⁴ <https://yandex.ru/maps>

автомагистралей. Объекты расположены в районах Москвы, имеющие удовлетворительную экологическую обстановку, корректировка не требуется.

Источник: <https://musor-msk.ru/articles/ekologiya-moskvy/>

6. Физические характеристики объекта

Класс ЖК

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в ЖК бизнес класса, корректировка не требуется.

Стадия возведения

Таблица 36. **Корректировка, учтенная для аналогов**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стадия возведения		Долгострой Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%

Источник: расчеты оценщика, раздел 3.4.1, табл. 17-25

Этаж расположения, Вид из окон

Оцениваемые объекты расположены на 14 этаже дома бизнес класса, аналоги расположены на 10-14 этажах бизнес класса, корректировка не требуется. Окна апартаментов выходят во двор или тихую спокойную улицу, ЖК аналогов расположены во дворе, следовательно, окна выходят во двор, корректировка не требуется (раздел 3.4.1, табл. 26).

Площадь

Корректировка вводилась по данным раздела 3.4.1, рис. 12.

Материал стен

Корректировка не требуется.

Благоустройство территории, паркинг

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в жилых комплексах с благоустроенной территорией и паркингом, корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики

Аналоги подобраны в ЖК бизнес класса, что соответствует классу ЖК, где расположены объекты оценки, следовательно, расходы на содержание сопоставимы и не требуют корректировки.

8. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. В качестве аналогов подобраны апартаменты, корректировка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Политическая и/или социальная напряженность в районе расположения объекта оценки, субъективное мнение продавца и покупателя и т. д, влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Тип отделки

Таблица 37. Принятая корректировка для аналогов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00

Источник: расчеты оценщика, раздел 3.4.1, табл. 32

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:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 38. Расчет справедливой стоимости апартаментов площадью 37,3 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		двор	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		37,30	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-1,94%	-2,08%	5,49%	0,56%
Корректировка	руб.		-1 666,38	-1 996,66	4 617,91	533,41
Корректировка	руб.		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	93 996,84	88 732,77	95 785,66
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 229,64	85 996,84	88 732,77	87 785,66
Выводы						
Общая валовая коррекция			35 655 603,56	34 361 530,12	35 214 846,07	33 945 229,10
Весовой коэффициент			0,248	0,251	0,249	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					86 690,76
Площадь объекта оценки	кв.м.		37,30			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		3 233 565			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 39. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 45 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		двор	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		45,00	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-4,46%	-4,60%	2,78%	-2,03%
Корректировка	руб.		-3 830,96	-4 415,70	2 338,39	-1 933,62
Корректировка	руб.		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	91 577,81	86 453,25	93 318,63
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 065,06	83 577,81	86 453,25	85 318,63
Выводы						
Общая валовая коррекция			35 872 061,55	34 603 433,76	34 986 894,80	34 085 249,90
Весовой коэффициент			0,248	0,251	0,250	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					84 359,89
Площадь объекта оценки	кв.м.			45,00		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.			3 796 195		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 40. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 57,2 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		двор	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		57,20	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-7,60%	-7,73%	-0,59%	-5,24%
Корректировка	руб.		-6 528,10	-7 420,30	-496,28	-4 991,22
Корректировка	руб.		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	88 573,21	83 618,58	90 261,03
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 367,93	80 573,21	83 618,58	82 261,03
Выводы						
Общая валовая коррекция			36 141 775,07	34 903 893,45	34 802 683,26	34 391 009,61
Весовой коэффициент			0,247	0,250	0,251	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					81 462,83
Площадь объекта оценки	кв.м.		57,20			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		4 659 674			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 59,1 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		тихая улица	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		59,10	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-8,02%	-8,15%	-1,04%	-5,67%
Корректировка	руб.		-6 888,86	-7 823,47	-874,79	-5 400,80
Корректировка	руб.		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	88 170,04	83 240,07	89 851,44
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		79 007,16	80 170,04	83 240,07	81 851,44

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выводы						
Общая валовая коррекция			36 177 851,40	34 944 210,72	34 840 534,94	34 431 968,08
Весовой коэффициент			0,247	0,250	0,251	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					81 074,70
Площадь объекта оценки	кв.м		59,10			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		4 791 515			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 42. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 35,7 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		тихая улица	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		35,70	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-1,34%	-1,48%	6,14%	1,18%
Корректировка	руб.		-1 151,01	-1 420,70	5 164,65	1 123,98
Корректировка	руб.		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	94 572,81	89 279,51	96 376,22
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 745,02	86 572,81	89 279,51	88 376,22
Выводы						
Общая валовая коррекция			35 604 065,95	34 303 934,01	35 269 520,73	34 004 285,49
Весовой коэффициент			0,248	0,251	0,249	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					87 247,27
Площадь объекта оценки	кв.м.		35,70			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		3 114 728			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 43. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 35,1 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		тихая улица	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		35,10	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-1,11%	-1,25%	6,39%	1,42%
Корректировка	руб.		-953,45	-1 199,92	5 374,94	1 352,58
Корректировка	руб.		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	94 793,59	89 489,80	96 604,83
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		84 942,58	86 793,59	89 489,80	88 604,83
Выводы						
Общая валовая коррекция			35 584 309,86	34 281 855,51	35 290 549,44	34 027 146,03
Весовой коэффициент			0,248	0,251	0,249	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					87 461,34
Площадь объекта оценки	кв.м.		35,10			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		3 069 893			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 44. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 60,6 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		тихая улица	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		60,60	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-8,34%	-8,47%	-1,39%	-6,00%
Корректировка	руб.		-7 163,73	-8 130,65	-1 169,20	-5 715,13
Корректировка	руб.		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	87 862,86	82 945,66	89 537,11
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		78 732,30	79 862,86	82 945,66	81 537,11

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выводы						
Общая валовая коррекция			36 205 338,13	34 974 928,64	34 869 975,15	34 463 401,32
Весовой коэффициент			0,247	0,250	0,251	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					80 776,90
Площадь объекта оценки	кв.м.		60,60			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		4 895 080			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 45. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м объекта площадью 39,3 кв. м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена за единицу площади	руб./кв. м		271 543,21	259 000,00	265 912,41	257 000,00
Цена за единицу площади, без учета НДС	руб./кв. м		226 286,01	215 833,33	221 593,67	214 166,67
Передаваемые имущественные права		Права требования	Право собственности	Права требования	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-11 314,30	0,00	-11 079,68	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Ограничения (обременения) этих прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия продажи						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		214 971,71	215 833,33	210 513,99	214 166,67
Скидка к цене предложения			Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Скидка предусмотрена	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Корректировка	руб.		-16 122,88	-16 187,50	-15 788,55	-16 062,50
Скорректированная цена	руб./кв. м		198 848,83	199 645,83	194 725,44	198 104,17
Местоположение объекта						
Удаленность от центра		между ЧТК и МКАД. На расстоянии 2,3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3,5 км от МКАД	между ЧТК и МКАД. На расстоянии 3 км от МКАД
ЖК		ЖК "Клубный дом на Пришвина"	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»	ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»,	ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»
Адрес расположения		г. Москва, СВАО, Р-н Бибирево, ул. Пришвина, вл.4А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А	г. Москва, САО, р-н Ховрино, Флотская ул., 7к3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш, 107А
Корректировка	%		-9,55%	-4,70%	-9,55%	-4,70%
Корректировка	руб.		-18 990,06	-9 383,35	-18 596,28	-9 310,90
Скорректированная цена	руб./кв. м		179 858,77	190 262,48	176 129,16	188 793,27
станция метро		м. Бибирево	м. Речной вокзал	м. Селигерская	м. Речной вокзал	м. Селигерская
Расстояние от метро	метры	930,00	1 600,00	1 790,00	1 600,00	1 790,00
Корректировка	%		2,97%	3,60%	2,97%	3,60%
Корректировка	руб.		5 500,46	7 096,03	5 386,40	7 041,23
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Экологическая обстановка		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Физические характеристики						
Класс ЖК		Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		185 200,57	197 111,93	181 360,20	195 589,83
Срок сдачи		Долгострой. Возведение приостановлено	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки	Строительство завершено	Этап наружной и внутренней отделки
Корректировка	%		-53,62%	-51,30%	-53,62%	-51,30%
Корректировка	руб.		-99 304,55	-101 118,42	-97 245,34	-100 337,58
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Этаж расположения		14,00	12 из 28	10 из 10	14 из 28	10 из 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
вид из окон		двор	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		85 896,03	95 993,51	84 114,86	95 252,25
Площадь, кв. м		39,30	32,40	32,07	54,80	38,84
Корректировка	%		-2,65%	-2,79%	4,73%	-0,16%
Корректировка	руб.		-2 276,24	-2 678,22	3 978,63	-152,40
Корректировка	руб.		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Скорректированная цена	руб./кв. м	Монолит	Монолит	Монолитно-кирпичный	Монолит	Монолитно-кирпичный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Благоустройство территории		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Экономические характеристики						
Расходы по содержанию			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		апартаменты	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Жилое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	93 315,29	88 093,49	95 099,84
Абсолютная поправка						
Тип отделки		Без отделки	Без отделки	Предчистовая	Без отделки	Предчистовая
Корректировка	руб./кв. м		0,00	-8 000,00	0,00	-8 000,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		83 619,78	85 315,29	88 093,49	87 099,84
Выводы						
Общая валовая коррекция			35 716 589,74	34 429 685,51	35 150 918,78	33 907 128,20
Весовой коэффициент			0,248	0,251	0,249	0,252
Средневзвешенная рыночная стоимость, без НДС	руб./кв. м					86 037,31
Площадь объекта оценки	кв.м.		39,30			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС	руб.		3 381 266			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 46. Расчет справедливой стоимости оцениваемых апартаментов в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
Апартаменты квартирного типа						
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	86 690,76	3 233 565
2	14	Б-В/2-3	45	1402	84 359,89	3 796 195
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	81 462,83	4 659 674
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	81 074,70	4 791 515

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	86 690,76	3 233 565
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	87 247,27	3 114 728
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	87 461,34	3 069 893
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	80 776,90	4 895 080
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	86 037,31	3 381 266
Итого			406,6			34 175 481

Источник: расчеты Оценщика

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что оцениваемые объекты оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете.

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

Таблица 47. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					Вес подхода			
					1,00	-	--	
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	3 233 565	Не применялся	Не применялся	3 233 565
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	3 796 195	Не применялся	Не применялся	3 796 195
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	4 659 674	Не применялся	Не применялся	4 659 674

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	4 791 515	Не применялся	Не применялся	4 791 515
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	3 233 565	Не применялся	Не применялся	3 233 565
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	3 114 728	Не применялся	Не применялся	3 114 728
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	3 069 893	Не применялся	Не применялся	3 069 893
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	4 895 080	Не применялся	Не применялся	4 895 080
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	3 381 266	Не применялся	Не применялся	3 381 266
Итого			406,60		34 175 481			34 175 481

Источник: расчеты Оценщика

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

7.2. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
2. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
3. Информация портала www.cian.ru;
4. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
5. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
6. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

	<ul style="list-style-type: none"> ♦ объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; ♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ♦ платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ при изъятии имущества для государственных нужд; ♦ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); ♦ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; ♦ при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; ♦ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; ♦ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroarmo.ru>

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Слесарева Надежда Петровна

ИНН 504007860133

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 22.06.2021, регистрационный номер 2132 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 019363-3 от 17.05.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 17.05.2024

Номер 019365-2 от 17.05.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 17.05.2024

Номер 019364-1 от 17.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 17.05.2024

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3336-21

ДАТА ВЫДАЧИ
22.06.2021

Срок действия настоящего свидетельства 3 года



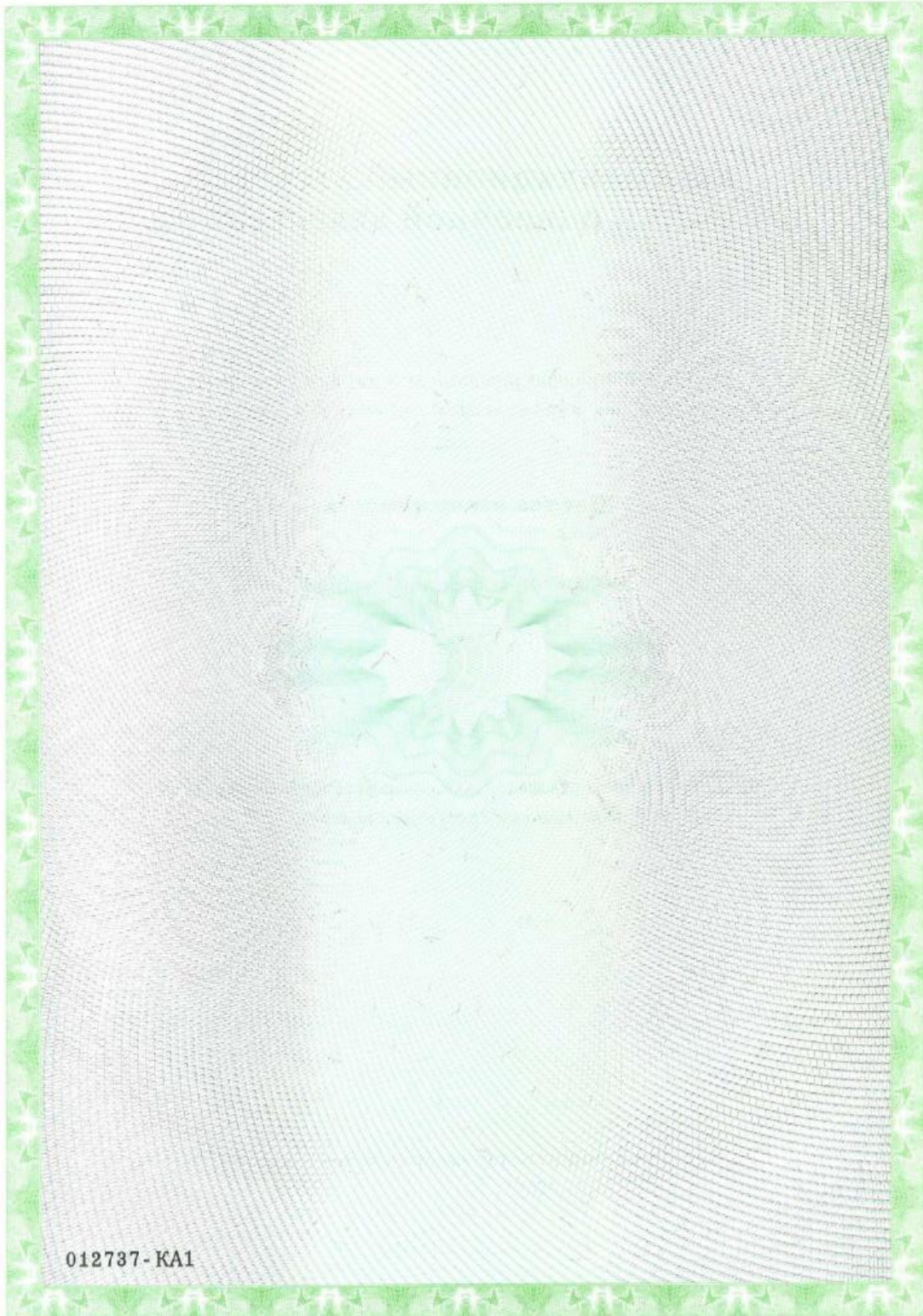
ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская









Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009208/23

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009208/23 от 16.02.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Слесарева Надежда Петровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Раменское, ул. Дунайская, д. 30
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» марта 2023 г. по «20» марта 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №60/23 от 27.01.2023г.

(Потапова Е.Ю.)
М.О.
«16» февраля 2023г.

Страхователь:
Слесарева Надежда Петровна

(Слесарева Н.П.)
«16» февраля 2023г.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1/2023/СП134/765 от 24 марта 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») ИНН 7732504030
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2023 г. по «03» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР

(подпись) М.П.
«24» марта 2023г.

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор

(подпись) М.П.


Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

2.1 ВЫБОРКА ЖК С ПРЕДЛАГАЕМЫМИ НА ПРОДАЖУ АППАРТАМЕНТАМИ В СВАО И СОСЕДНИХ ОКРУГАХ

ЖК Clementine (Клементин) - цены на сайте от официального застройщика Upside Development, планировки жилог...

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > СВАО > Бибирево > метро Алтуфьево > улица Корейчука

3,6 ★ 24 отзыва

ЖК «Clementine (Клементин)»

Сдана в 1 кв. 2024 [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, улица Корейчука, 27с5

Ж. м. Алтуфьево 3 минут Ж. м. Бибиринская 6 минут Ж. м. Бибирево 6 минут
Ж. м. Отрадное 6 минут Ж. м. Бесогодиново 6 минут

Срок сдачи	Класс	Этажность	Корпусов
2024	Комфорт	8	1 корпус
Тип дома	Высота потолков	Варианты отделки	Парковка
Монолитный	2,8 м	Чистовая	Гостевая

Генплан

от 4,3 млн до 12,1 млн ₽
от 170 000 до 247 400 ₽/м²

Застройщик «Upside Development»
Строится 2 дома Сдано 5 домов

[Контакты застройщика](#)

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 21:00

✓ Есть надёжные корпуса
Они соответствуют всем критериям надёжности

ЖК Clementine (Клементин) - цены на сайте от официального застройщика Upside Development, планировки жилог...

3,6 ★ ЖК «Clementine (Клементин)»

Генплан Квартирь Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура

от 4,3 млн до 12,1 млн ₽
от 170 000 до 247 400 ₽/м²

Застройщик «Upside Development»
Строится 2 дома Сдано 5 домов

[Контакты застройщика](#)

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 21:00

✓ Есть надёжные корпуса
Они соответствуют всем критериям надёжности

276 апартаментов от застройщика в ЖК «Clementine (Клементин)»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.06.2023

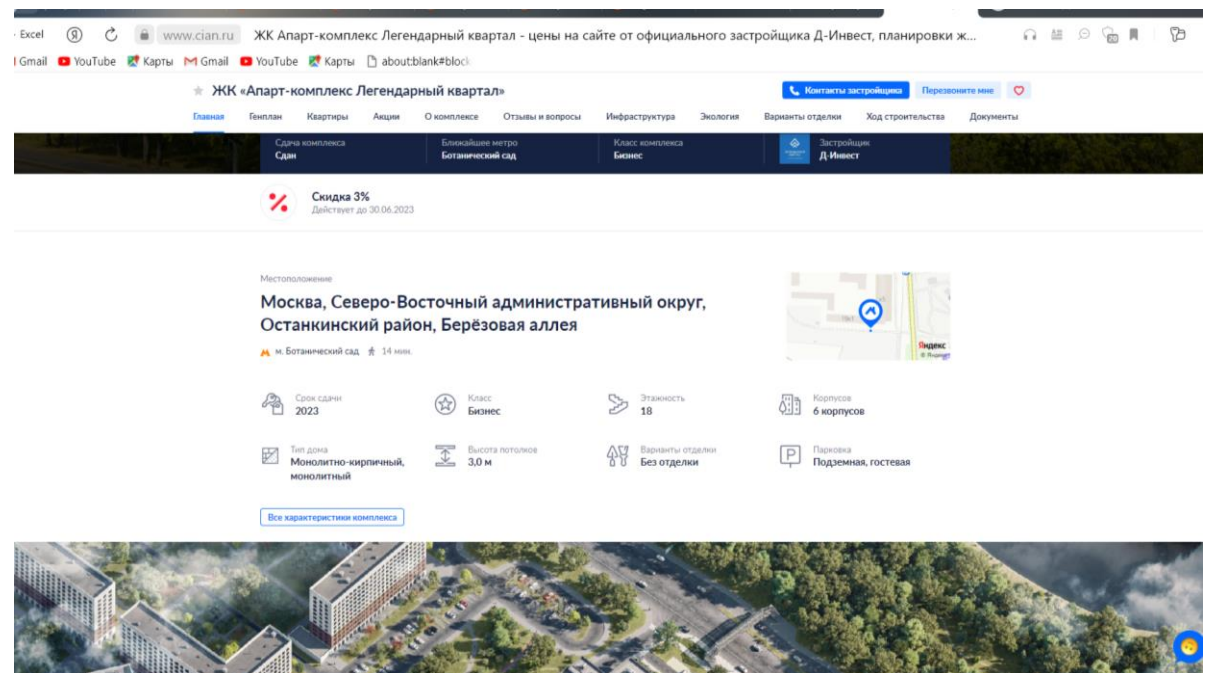
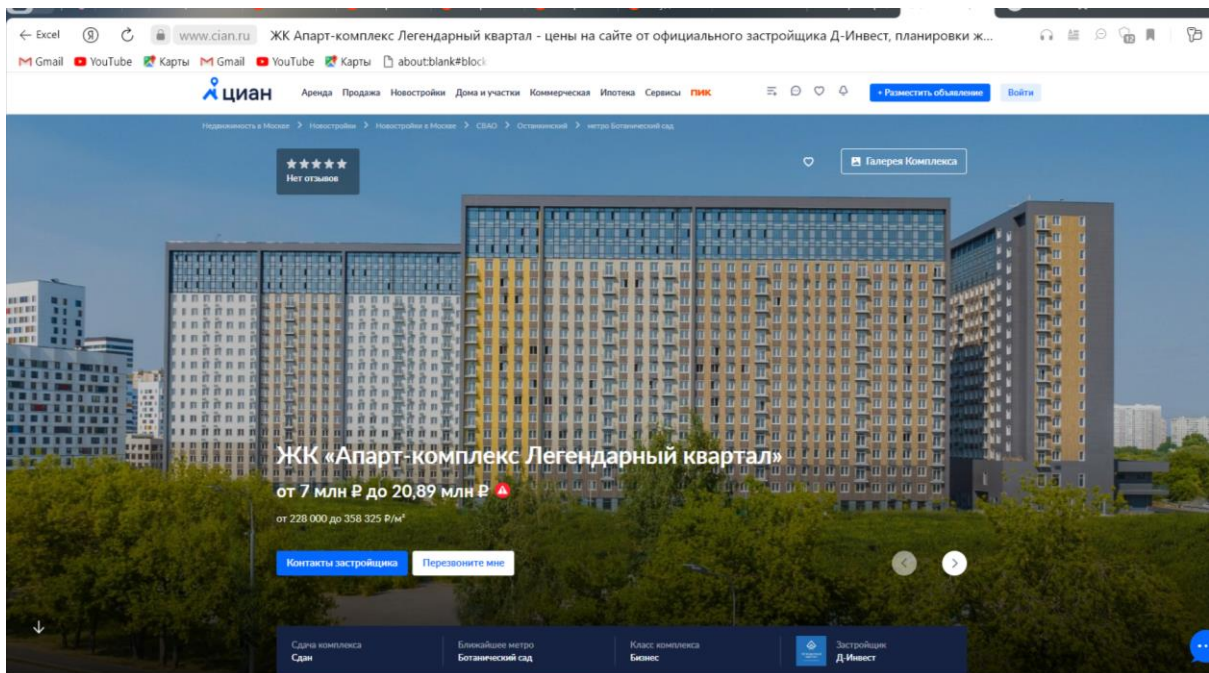
1-комнатные	от 33 м²	6-7,6 млн ₽	123 предложения
2-комнатные	от 49 м²	8,5-12,1 млн ₽	44 предложения
Студии	от 19 м²	4,3-5,7 млн ₽	109 предложений

[Посмотреть 1 апартамент от агентов и собственников](#) Всего 277 апартаментов в ЖК

✓ Есть корпуса, проверенные на надёжность [Узнать больше](#)

✓ Есть корпуса со сделкой с эскроу-счётом [Узнать больше](#)

Акции в ЖК «Clementine (Клементин)»



www.cian.ru ЖК Сити-комплекс Мироздание (Мироздание) - цены на сайте от официального застройщика ГК МИЦ, планировк...

4,2 ★ ЖК «Сити-комплекс Мироздание (Мироздание)»

Панорама Кварталы Акции Динамика цен Про жилой комплекс Статьи и вопросы Инфраструктура

от 7,2 млн до 29,3 млн Р
от 239 114 до 476 513 Р/м²

Застройщик «ГК МИЦ»
Строится 30 домов Сдано 124 дома

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

187 апартаментов от застройщика в ЖК «Сити-комплекс Мироздание (Мироздание)»

Информация о ценах и наличии обновлена 10.06.2023

1-комнатные	от 33 м²	9,7–16,1 млн Р	25 предложений
2-комнатные	от 33 м²	11,2–21,7 млн Р	68 предложений
3-комнатные	от 60 м²	17,4–21,6 млн Р	17 предложений
4-комнатные	от 82 м²	24,1–29,3 млн Р	3 предложения
Студии	от 17 м²	7,2–10 млн Р	74 предложения

Посмотреть 1 апартамент от агентов и собственников Всего 188 апартаментов в ЖК

Есть корпуса со сделкой с аккредитацией
[Узнать больше](#)

Акции в ЖК «Сити-комплекс Мироздание (Мироздание)»

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки [Показать контакты](#)

www.cian.ru ЖК Любовь и Голуби - цены на сайте от официального застройщика Upside Development, планировки жилого комп...

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИЖК

Недвижимость в Москве > Новостройки > Новостройки в Москве > CAO > Западное Дегунино > метро Селигерская

ЖК «Любовь и Голуби»

Сдано [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, Северный административный округ, район Западное Дегунино, Дегунинская улица
 м. Селигерская 8 10 минут м. Верхние Лихоборы 3 минуты м. Яеромская 3 минут
 м. Окружная 6 минут м. Беломорская 6 минут

Срок сдачи 2020–2023
 Тип дома Монолитный
 Класс Комфорт
 Высота потолков 2,8 м
 Этажность 22
 Варианты отделки Чистовая
 Корпусов 3 корпуса
 Парковка Подземная, гостевая

от 12,3 млн до 28 млн Р
от 238 638 до 421 100 Р/м²

Застройщик «Upside Development»
Строится 2 дома Сдано 5 домов

КОНСУЛЬТАНТ
 Цена Основан в 2001 году


[Показать контакты](#)
[Перезвоните мне](#)

← Excel [www.cian.ru](#) ЖК Любовь и Голуби - цены на сайте от официального застройщика Upside Development, планировки жилого комп... [Гmail](#) [YouTube](#) [Карты](#) [Gmail](#) [YouTube](#) [Карты](#) [about:blank#bloci](#)


4,4★ ЖК «Любовь и Голуби» [Показать контакты](#) [В избранное](#)

Генплан Кварты Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура

Монолитный 2,8 м Чистовая Подземная, гостевая



от 12,3 млн до 28 млн Р
от 238 638 до 421 100 Р/м²

Застройщик «Upside Development» 
Строится 2 дома Сдано 5 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Цена
Освоен в 2001 году

[Показать контакты](#)
[Перезвоните мне](#)

14 апартаментов от застройщика в ЖК «Любовь и Голуби»


[Все корпуса](#) [Дом 5а Корпус 1
Корпус сдан в I-кв. 2023](#) [Дом 5а Корпус 2
Корпус сдан в I-кв. 2023](#)

2-комнатные	от 49 м²	12,3–21,5 млн Р	11 предложений
3-комнатные	от 74 м²	25,7–28 млн Р	2 предложения


← Excel [www.cian.ru](#) ЖК Любовь и Голуби - цены на сайте от официального застройщика Upside Development, планировки жилого комп... [Гmail](#) [YouTube](#) [Карты](#) [Gmail](#) [YouTube](#) [Карты](#) [about:blank#bloci](#)

4,4★ ЖК «Любовь и Голуби» [Показать контакты](#) [В избранное](#)

Генплан Кварты Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура



от 12,3 млн до 28 млн Р
от 238 638 до 421 100 Р/м²

Застройщик «Upside Development» 
Строится 2 дома Сдано 5 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Цена
Освоен в 2001 году

[Показать контакты](#)
[Перезвоните мне](#)


14 апартаментов от застройщика в ЖК «Любовь и Голуби»

[Все корпуса](#) [Дом 5а Корпус 1
Корпус сдан в I-кв. 2023](#) [Дом 5а Корпус 2
Корпус сдан в I-кв. 2023](#)

2-комнатные	от 49 м²	12,3–21,5 млн Р	11 предложений
3-комнатные	от 74 м²	25,7–28 млн Р	2 предложения
Студии	от 29 м²	12,3 млн Р	1 предложение

Посмотреть 23 кв. и апарк. от агентов и собственников Всего 37 кв. и апарк. в ЖК

Акции в ЖК «Любовь и Голуби»

 Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке квартиры у застройщика [Показать контакты](#)

ЖК «Лофт-квартал Studio #12 (Студио #12)»
Сдам [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, 12-й проезд Марьиной Рощи
м. Марьиная роща \approx 13 минут м. Бутырская \approx 20 минут м. Улица Академика Королёва \approx 4 минуты
м. Телецентр \approx 4 минуты м. Улица Милославцова \approx 4 минуты

Срок сдачи: 2019
Тип дома: Монолитно-кирпичный, монолитный

Класс: Бизнес
Высота потолков: от 3,1 м до 6,8 м

Этажность: от 3 до 5
Варианты отделки: Без отделки, черновая

Корпусов: 4 корпуса
Парковка: Гостевая

90,2 млн ₽
288 615 ₽/м²

Застройщик «KR Properties»
Строится 2 дома Сдано 17 домов

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

4,6 ★ ЖК «Лофт-квартал Studio #12 (Студио #12)»
[Контакты застройщика](#) [В избранное](#)

90,2 млн ₽
288 615 ₽/м²

Застройщик «KR Properties»
Строится 2 дома Сдано 17 домов

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

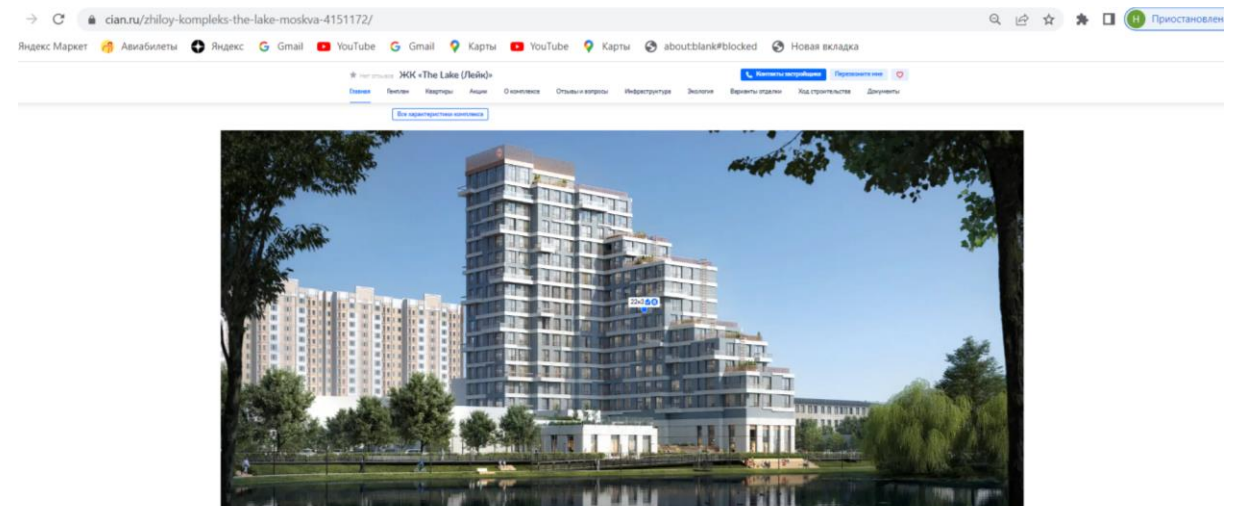
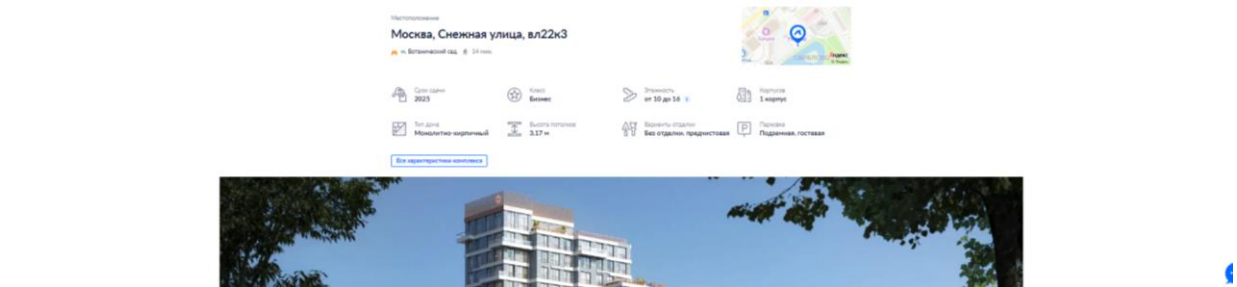
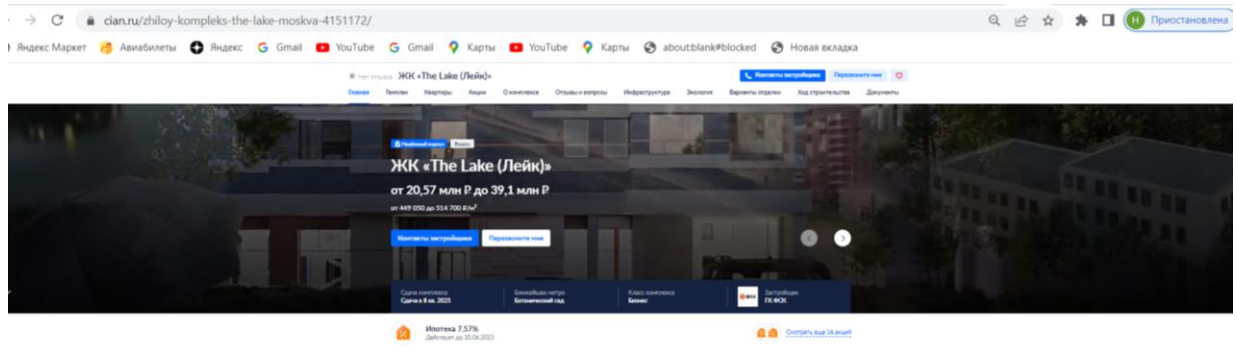
1 апартаменты от застройщика в ЖК «Лофт-квартал Studio #12 (Студио #12)»

4-комнатные от 313 м² 90,2 млн ₽ 1 предложение

[Посмотреть 4 апартамента от агентов и собственников](#) [Всего 5 апартаментов в ЖК](#)

Акции в ЖК «Лофт-квартал Studio #12 (Студио #12)»

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки для партнеров застройщика и застройщика [Показать контакты](#)



21 квартира от застройщика в ЖК «The Lake (Лейк)»

Информация о цене и составе объектов: 10.06.2023

1-комнатные	от 44 м ²	20,5-23,7 млн Р	3 предложения
2-комнатные	от 60 м ²	31,9-39,1 млн Р	14 предложений
3-комнатные	от 84 м ²	37,9-37,9 млн Р	2 предложения

www.cian.ru ЖК Квартал МИРАПОЛИС - цены на сайте от официального застройщика ГК Основа, планировки жилого комплекса, ип...

★ Нет отзывов

ЖК «Квартал МИРАПОЛИС»

Москва, проспект Мира

М. Ростокино 7 мин.

Срок сдачи: 2026
Класс: Бизнес
Этажность: от 33 до 35
Корпусов: 4 корпуса

Тип дома: Монолитный
Высота потолков: 3,0 м
Варианты отделки: Без отделки
Парковка: Подземная

Все характеристики комплекса

162 апартаментов от застройщика в ЖК «Квартал МИРАПОЛИС»

Все корпуса Корпус 4 Сдача во II кв. 2026 Корпус 2 Сдача во II кв. 2026

Студии	от 20 м²	6,2–11,8 млн ₽	45 предложений
1-комнатные	от 36 м²	9,3–12,6 млн ₽	44 предложения
2-комнатные	от 38 м²	10–18,5 млн ₽	64 предложения
3-комнатные	от 62 м²	16,2–22,4 млн ₽	7 предложений
4-комнатные	от 93 м²	24,3–24,5 млн ₽	2 предложения

www.cian.ru ЖК Город daily (Город дэйли апартаменты) - цены на сайте от официального застройщика ГРАД, планировки жилого компл...

4,6 ★★★★★ 5 отзывов

ЖК «Город daily (Город дэйли апартаменты)»

Сдача в 3 кв. 2023

Москва, Дмитровское шоссе

М. Ядровская 14 минут М. Селенгерская 4 минуты М. Бескудиково 3 минут
М. Верхние Лядовы 6 минут М. Лязово 6 минут

Срок сдачи: 2023
Класс: Бизнес
Этажность: 10
Корпусов: 1 корпус

Тип дома: Монолитно-кирпичный
Высота потолков: 3,0 м
Варианты отделки: Предчистовая
Парковка: Подземная

Цена: от 6,1 млн до 13,6 млн ₽
от 209 000 до 271 100 ₽/м²

Застройщик «ГРАД»
Строится 6 домов Сдано 49 домов

консультант

Показать контакты

Перезвоните мне

Есть надёжные корпуса
Они соответствуют всем критериям надёжности

The screenshot shows a real estate listing for the residential complex "Город daily" (Город дэйли апартаменты) on the CИАН website. The listing includes a 4.6-star rating, a price range of 6.1 million to 13.6 million rubles, and a price per square meter of 209,000 to 271,100 rubles. The developer is GRADE, and the project is in the planning stage. The listing also features a "Генплан" (site plan) image and a "81 апартаменты от застройщика" (81 apartments from the developer) badge. The listing is for a 1-bedroom apartment with an area of 32 m², priced at 8.5-11.3 million rubles, with 21 offers available.

The screenshot shows a real estate listing for the residential complex "Невский 18" (Невский 18) on the CИАН website. The listing features a large image of the building at night, a 5-star rating, and a price range of 10.53 million to 23.01 million rubles, with a price per square meter of 243,000 to 339,000 rubles. The developer is KROST. The listing includes a "Галерея Комплекса" (Complex Gallery) button and a "Нет отзывов" (No reviews) badge. The listing is for a 1-bedroom apartment with an area of 32 m², priced at 8.5-11.3 million rubles, with 21 offers available.

ЖК «Невский 18» - цены на сайте от официального застройщика Концерн КРОСТ, планировки жилого комплекса, ипо...

Москва, Выборгская улица, 18с2

Метро: Водный стадион (13 мин)

Срок сдачи: 2025

Класс: Бизнес

Этажность: от 20 до 25

Корпусов: 1 корпус

Тип дома: Монолитный

Высота лobb-холла: 3,0 м

Варианты отделки: -

Парковка: Подземная

177 апартаментов от застройщика в ЖК «Невский 18»

Тип апартаментов	Площадь	Цена	Предложений
1-комнатные	от 36 м²	10,5–11,9 млн ₽	27 предложений
2-комнатные	от 48 м²	14,2–18,4 млн ₽	100 предложений
3-комнатные	от 66 м²	17,7–23 млн ₽	50 предложений

ЖК «Зорге 9»

Отзывы: 4,5 (168 отзывов)

Эскроу

от 11,32 млн ₽ до 38,03 млн ₽

от 370 301 до 494 129 ₽/м²

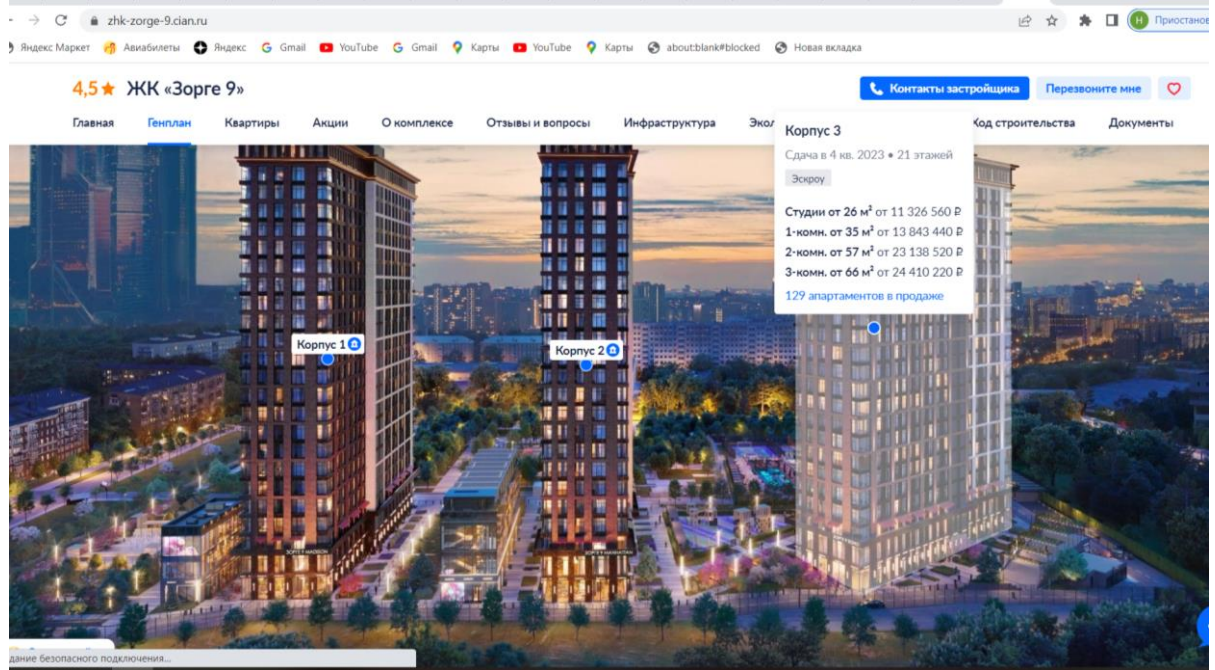
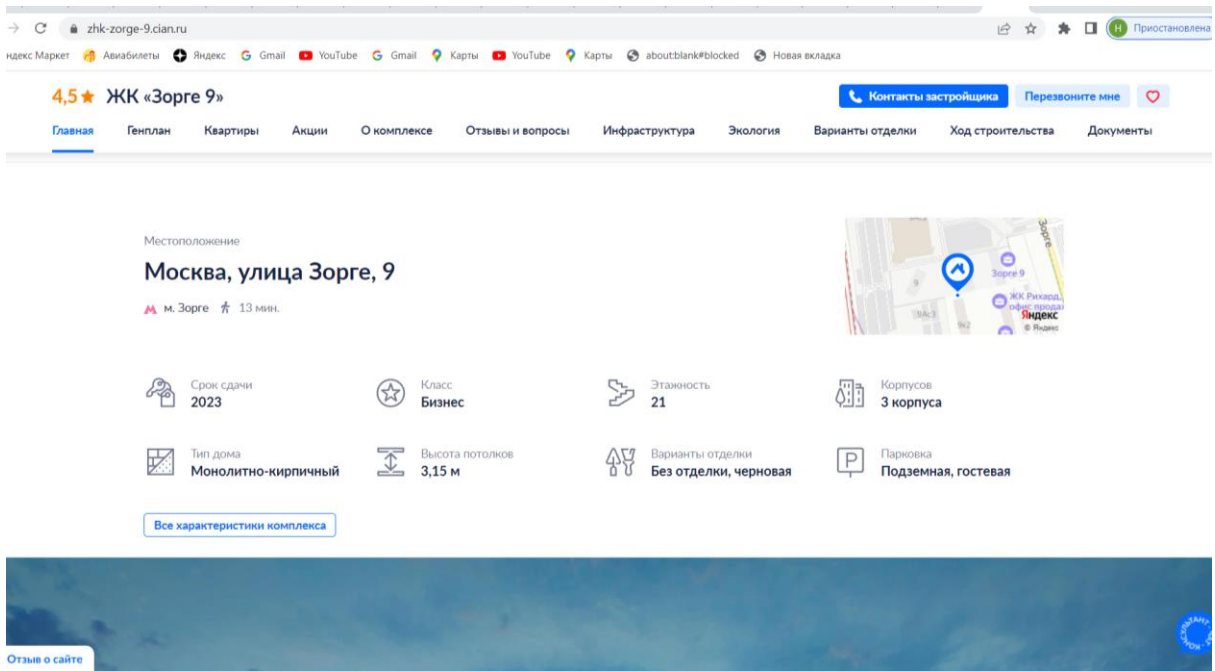
Контакты застройщика | Перезвоните мне

Сдача комплекса: Сдача в II – IV кв. 2023

Ближайшее метро: Зорге

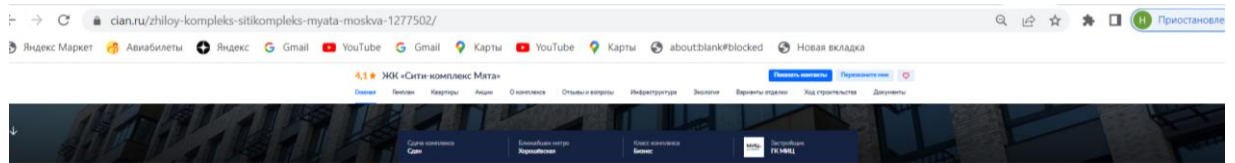
Класс комплекса: Бизнес

Застройщик: St Michael



The screenshot shows the website for ЖК «Зорге 9» on the CИАН platform. The page features a navigation menu with categories like 'Главная', 'Генплан', 'Квартиры', 'Акции', etc. The main heading is '282 апартаментов от застройщика в ЖК «Зорге 9»'. Below this, there are filters for 'Все корпуса', 'Корпус 1' (сдача во II-кв. 2023), 'Корпус 2' (сдача в IV-кв. 2023), and 'Корпус 3' (сдача в IV-кв. 2023). A table lists apartment types: 'Студии' (from 26 m², 11.3-13.9 million rubles, 64 offers), '1-комнатные' (from 27 m², 11.5-35.1 million rubles, 109 offers), '2-комнатные' (from 55 m², 22.6-35.2 million rubles, 26 offers), and '3-комнатные' (from 64 m², 24.4-38 million rubles, 83 offers). A note at the bottom indicates 'Посмотреть 70 кв. и апарт. от агентов и собственников' and 'Всего 352 кв. и апарт. в ЖК'. A banner at the bottom of the page says 'Есть корпуса со сделкой с эскроу-счётом'.

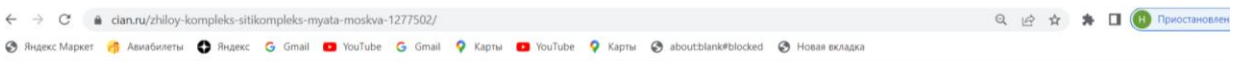
The screenshot shows a listing for ЖК «Сити-комплекс Мята» on the CИАН website. The main image is a photograph of a modern multi-story apartment building with a grid-like facade and balconies. The listing text includes the name 'ЖК «Сити-комплекс Мята»', a price range 'от 10,11 млн Р до 30,21 млн Р', and a phone number '8 (277) 700-4411 (130 0-0)'. There are buttons for 'Посмотреть варианты' and 'Позвонить застройщику'. The website header shows the CИАН logo and navigation links.



Челюскинское
Москва, 1-я Магистральная улица, 25
 ул. Парижская # 10 мин

Год сдачи: 2023
 Тип дома: Новострой
 Класс: Бизнес
 Высота потолка: 2.8 м
 Этажность: 22
 Парковка: 1 корпус
 Вернуться к началу: Без оплаты, приоритетная, чистовая
 Ремонт: Рядовая, готовая

[Все характеристики комплекса](#)



151 апартаменты от застройщика в ЖК «Сити-комплекс Мята»

Узнайте подробности о ценах и наличии

Студия	от 23 м²	10,1-12,8 км #	12 предложений
1-комнатные	от 24 м²	12,8-15,6 км #	22 предложения
2-комнатные	от 44 м²	13,5-20,2 км #	78 предложений
3-комнатные	от 70 м²	19,9-22 км #	25 предложений

Посмотреть 20 апартаментов от застройщика в собственности Всего 177 апартаментов в ЖК

Акции в ЖК «Сити-комплекс Мята»



Узнайте про персональные условия и дополнительные бонусы при покупке квартиры у застройщика

Аккредитованные банки



cian.ru/zhiloy-kompleks-apartkompleks-flotiliya-moskva-134/

3,5★ ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»
 Генплан Квартыры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура [Контакты застройщика](#) [В избранное](#)

ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»
 Сдан [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, Флотская улица

М. Речной вокзал 18 минут
М. Водный стадион 3 минуты
М. Ховрино 3 минуты
М. Беломорская 3 минуты
М. Коптево 4 минуты
Ленинградское, 6 км от МКАД

Срок сдачи 2016–2018	Класс Бизнес	Этажность 28	Корпусов 4 корпуса
Тип дома Монолитный	Высота потолков —	Варианты отделки Без отделки	Парковка Подземная, гостевая


от 6,9 млн до 26,9 млн ₽
от 204 855 до 302 183 ₽/м²

Застройщик «ГК Aspi»
Сдано 4 дома

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

Генплан



cian.ru/zhiloy-kompleks-apartkompleks-flotiliya-moskva-134/

3,5★ ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»
 Генплан Квартыры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура [Контакты застройщика](#) [В избранное](#)

от 6,9 млн до 26,9 млн ₽
от 204 855 до 302 183 ₽/м²

Застройщик «ГК Aspi»
Сдано 4 дома

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

Все корпуса: Дом 7к1 Корпус сдан в IV-кв. 2016, Дом 7к2 Корпус сдан во II-кв. 2017, Дом 7к3 Корпус сдан в I-кв. 2017, Дом 7к4 Корпус сдан в III-кв. 2017

1-комнатные	от 23 м²	6,9–10,3 млн ₽	16 предложений
2-комнатные	от 52 м²	11,3–26,9 млн ₽	31 предложение
3-комнатные	от 78 м²	16,8–22,9 млн ₽	2 предложения

Посмотреть 38 кв. и апартаменты от агентов и собственников Всего 87 кв. и апартаменты в ЖК

Акции в ЖК «Апарт-комплекс Флотилия»

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке квартиры у застройщика [Показать контакты](#)

Ипотечные предложения и аккредитованные банки

Ипотечные предложения | Аккредитованные банки

Стоимость недвижимости: 6 920 000 ₽ | Первоначальный взнос: 1 384 000 ₽ | Срок: 20 лет

Банки и застройщики	Ставка	Сумма	Срок	Ежемесячный платеж
Ипотека для IT-специалистов до 5% Господдержка	5%	до 18 млн ₽	30 лет	от 36 535 ₽/мес
Семейная ипотека до 6% Господдержка	6%	до 12 млн ₽	30 лет	от 39 662 ₽/мес
Льготная ипотека до 8% Господдержка	8%	до 18 млн ₽	30 лет	от 46 305 ₽/мес

ЖК «Апарт-комплекс Monodom Lake (Монодом Лейк)»
 Сдана в 3 кв. 2023. Перейти на сайт ЖК
 Москва, Микаловская улица, 52с7
 м. Котлево 9 минут | м. Водный стадион 3 минуты | м. Балтийская 5 минут | м. Сокол 6 минут | м. Речной вокзал 7 минут

Срок сдачи 2023	Класс Бизнес	Этажность 10	Корпусов 1 корпус
Тип дома Монолитный	Высота потолков 3,1 м	Варианты отделки Без отделки	Парковка Подземная

Генплан

от 8,8 млн до 40,8 млн Р
 от 256 609 до 388 889 Р/м²

Застройщик «ГК Sun Development»
 Строится 3 дома | Сдано 3 дома

КОНСУЛЬТАНТ
 Цена Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)
[Перезвоните мне](#)

4,8 ★ ЖК «Апарт-комплекс Monodom Lake (Монодом Лейк)»
 Генплан | Кварталы | Акции | Динамика цен | Про жилой комплекс | Отзывы и вопросы | Инфраструктура

от 8,8 млн до 40,8 млн Р
 от 256 609 до 388 889 Р/м²

Застройщик «ГК Sun Development»
 Строится 3 дома | Сдано 3 дома

КОНСУЛЬТАНТ
 Цена Основан в 2001 году

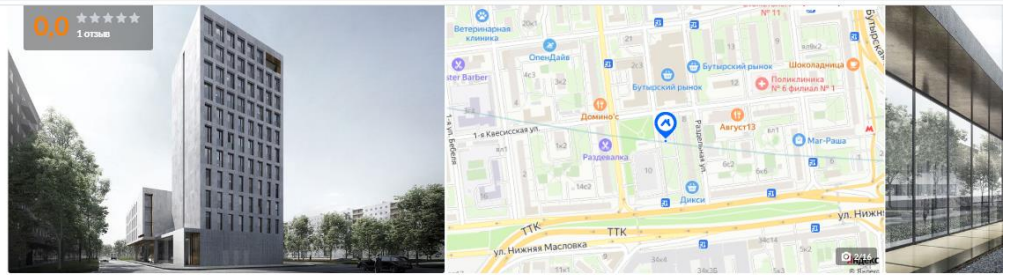
[Показать контакты](#)
[Перезвоните мне](#)

96 апартаментов от застройщика в ЖК «Апарт-комплекс Monodom Lake (Монодом Лейк)»

2-комнатные	от 47 м²	13,7–23,3 млн Р	30 предложений
3-комнатные	от 77 м²	22,6–38,8 млн Р	32 предложения
4-комнатные	от 105 м²	29,9–40,8 млн Р	9 предложений
Студии	от 28 м²	8,8–12,1 млн Р	25 предложений

[Посмотреть 6 апартаментов от агентов и собственников](#) | Всего 102 апартаментов в ЖК

cian.ru/zhiloy-kompleks-din-haus-moskva-843899/



ЖК «Din Haus (Дин Хаус)»

Сдача в 2 кв. 2023 [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, улица Нижняя Масловка, 10Б

М. Савеловская 11 минут М. Петровский Парк 17 минут М. Динамо 19 минут
М. Менделеевская 3 минуты М. Дмитровская 4 минуты

Срок сдачи

2023

Класс

Бизнес

Этажность

от 4 до 11

Корпусов

1 корпус

Тип дома

Монолитный

Высота потолков

3,0 м

Варианты отделки

Без отделки

Плоская

Подземная, гостевая

от 14,2 млн до 56,3 млн ₽
от 371 000 до 685 000 ₽/м²

Застройщик «Phoenix»
Строится 1 дом

КОНСУЛЬТАНТ

Цена
Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

[Перезвоните мне](#)

Генплан



cian.ru/zhiloy-kompleks-din-haus-moskva-843899/

★ Нет отзывов **ЖК «Din Haus (Дин Хаус)»**

[Показать контакты](#) [В избранное](#)

[Генплан](#) [Квартыры](#) [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про миллий комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Инфраструктура](#)



13 апартаментов от застройщика в ЖК «Din Haus (Дин Хаус)»

1-комнатные	от 29 м²	14,2–18,4 млн ₽	2 предложения
2-комнатные	от 49 м²	20,8–43,5 млн ₽	9 предложений
3-комнатные	от 85 м²	48,7–56,3 млн ₽	2 предложения

[Посмотреть 4 апартамента от агентов и собственников](#) [Всего 17 апартаментов в ЖК](#)

Есть корпуса со сделкой с эскроу-счётом
[Узнать больше](#)

Акции в ЖК «Din Haus (Дин Хаус)»

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке квартиры у застройщика

[Показать контакты](#)

Ипотечные предложения и аккредитованные банки

zhk-sokolnicheskiy-val-1.cian.ru

4,4 ★ ЖК «Сокольнический вал 1»

Контакты застройщика | Перезвоните мне

Главная | Генплан | Квартыры | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Инфраструктура | Экология | Варианты отделки | Ход строительства

Сдача комплекса: Сдан

Ближайшее метро: Рижская

Класс комплекса: Комфорт

ПИК | Застройщик: ПИК

Госпрограмма ИТ-специалисты
Предложение от банка • Действует до 31.12.2024

Смотреть еще 2 акции

Местоположение

Москва, улица Сокольнический Вал

М. Рижская 18 мин.

zhk-sokolnicheskiy-val-1.cian.ru

4,4 ★ ЖК «Сокольнический вал 1»

Контакты застройщика | Перезвоните мне | ❤️

Главная | Генплан | Квартыры | Акции | О комплексе | Отзывы и вопросы | Инфраструктура | Экология | Варианты отделки | Ход строительства | Документы

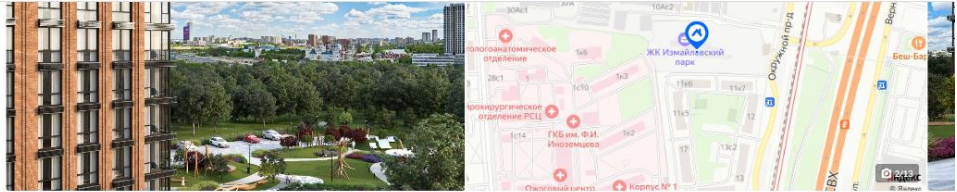
М. Рижская 18 мин.

Срок сдачи: 2023	Класс: Комфорт	Этажность: 21	Корпусов: 2 корпуса
Тип дома: Монолитный	Высота потолков: 2,62 м	Варианты отделки: Чистовая	Парковка: -

Все характеристики комплекса



cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamenty-izmaylovskiy-park-moskva-2930544/



ЖК «Апартаменты Измайловский парк»
 Сдача в 4 кв. 2023 [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, Окружной проезд, 106
 М. Измайлово 6 минут М. Партизанская 13 минут М. Локомотив 17 минут
 М. Черкизовская 19 минут М. Семёновская 5 минут

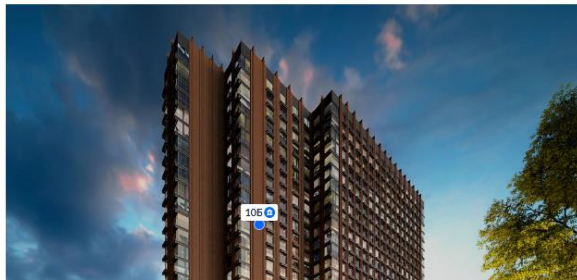
Срок сдачи 2023	Класс Бизнес	Этажность 24	Корпусов 1 корпус
Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков 2,8 м	Варианты отделки Чистовая, чистовая с мебелью	Парковка Подземная, гостевая

от 5,6 млн до 19,9 млн ₽
 от 250 000 до 450 000 ₽/м²

Застройщик «ГК Новая Жизнь»
 Строится 15 домов Сдано 14 домов

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

Генплан



cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamenty-izmaylovskiy-park-moskva-2930544/


★ ЖК «Апартаменты Измайловский парк»
 Генплан Квартиры **Акции** Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура [Контакты застройщика](#) [В избранном](#)

на этой [Ищете](#)


147 апартаментов от застройщика в ЖК «Апартаменты Измайловский парк»
 ▲ Уточняйте информацию о ценах и наличии

1-комнатные	от 19 м²	5,6–8,8 млн ₽	94 предложения
2-комнатные	от 31 м²	10,9–13,4 млн ₽	36 предложений
3-комнатные	от 58 м²	14,9–19,9 млн ₽	17 предложений






[Посмотреть 6 апартаментов от агентов и собственников](#) [Всего 153 апартаментов в ЖК](#)

 Есть корпуса со сделкой с застройщиком
[Узнать больше](#)

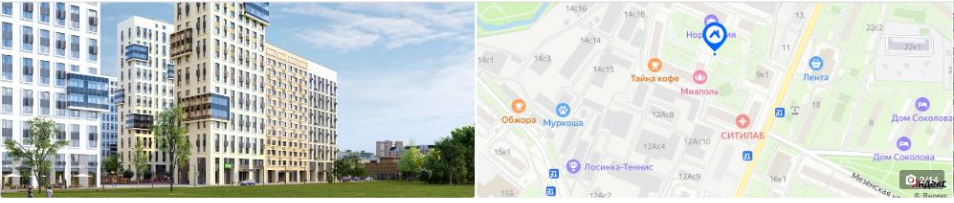
Акции в ЖК «Апартаменты Измайловский парк»

 Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке квартиры у застройщика [Показать контакты](#)

Аккредитованные банки

 ДОМ.РФ Посмотреть ЖК	 Открытие Посмотреть ЖК	 Альфа-Банк Посмотреть ЖК
 ВТБ	 Совкомбанк	

cian.ru/zhiloy-kompleks-normandiya-moskva-34098/



ЖК «Нормандия»

Сдан [Перейти на сайт ЖК](#)

Москва, Тайнинская улица

М. Медведково 20 минут
М. Бабушкинская 3 минуты
М. Свиблово 5 минут
М. Бибирево 7 минут
М. Ботанический сад 7 минут

Срок сдачи 2020–2021	Класс Комфорт	Этажность от 7 до 24	Корпусов 5 корпусов
Тип дома Монолитный	Высота потолков 2,85 м	Варианты отделки Без отделки, чистовая	Парковка Подземная, гостевая

Застройщик «Группа Эталон»
Строится 85 домов Сдано 175 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Циан
Основан в 2001 году

[Подобрать другой ЖК](#)

[Перезвоните мне](#)

Квартиры и апартаменты в ЖК «Нормандия»

cian.ru/zhiloy-kompleks-normandiya-moskva-34098/

4,5★ ЖК «Нормандия» [Подобрать другой ЖК](#) [В избранном](#)

Квартиры [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Инфраструктура](#)


ЦИАН ИПОТЕКА Ежемесячный платеж **от 6 734 Р/мес** [Подать заявку онлайн](#)

Цены и спрос

[Динамика цен](#) [Динамика продаж](#)

Количество комнат: Студии 1 2 3 4
 Период: Год Все время
 Стоимость: За квартиру За м²

Средняя цена за квартиру: **5,1 млн Р** Средняя цена м²: **171 100 Р/м²**



Данные собираются раз в месяц, последнее обновление: май 2023

О жилом комплексе ЖК «Нормандия»

cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamentnyy-kompleks-level-streshnevo-moskva-890268/

4.5 ★ ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»

Главная Квартыры Акции О комплексе Отзывы и вопросы Инфраструктура Экология Варианты отделки Ход строительства Документы

ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»
от 7,03 млн ₽ до 66,24 млн ₽
от 207 960 до 357 078 В/м²

Контакты застройщика Перезвоните мне

Сдача комплекса
Сдача в I кв. 2024, есть сдаваемые

Ближайшее метро
Триокотая

Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
Level Level Group

Ипотека 0%
Действует до 30.06.2023

Смотреть еще 4 фото

Местоположение
Москва, Северо-Западный административный округ, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе

М. Триокотая 19 мин. Волоколамское, 6 км от МКАД

Срок сдачи
2022–2024

Класс
Бизнес

Этажность
25

Корпусов
4 корпуса

Тип дома
Монолитный

Высота потолков
3,0 м

Варианты отделки
Без отделки, предчистовая, чистовая


Парковка
Подземная, гостевая

Все характеристики комплекса

cian.ru/zhiloy-kompleks-apartamentnyy-kompleks-level-streshnevo-moskva-890268/

4.5 ★ ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»

Главная План Квартыры Акции О комплексе Отзывы и вопросы Инфраструктура Экология Варианты отделки Ход строительства Документы



93 апартаментов от застройщика в ЖК «Апартаментный комплекс Level Стрешнево (Левел Стрешнево)»

Информация о ценах и наличии обновлена 16.06.2023

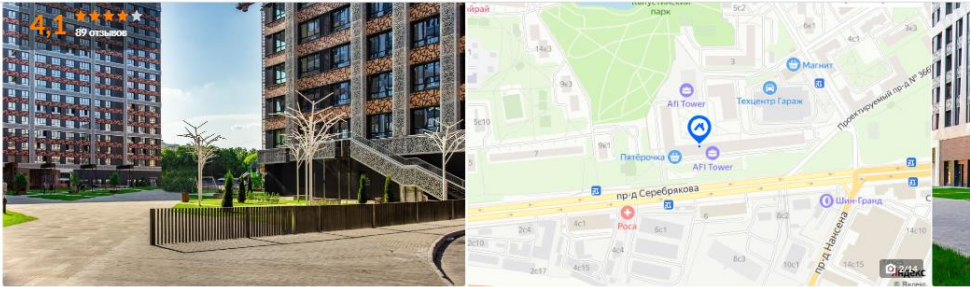
Все корпуса Восток 80 Сдача в I кв. 2024 Запад Корпус сдан во II кв. 2022 Север Корпус сдан в IV кв. 2022 Юг Корпус

Тип	Площадь	Цена	Предложений
Студии	от 22 м²	7–9,2 млн ₽	20 предложений
1-комнатные	от 38 м²	10,7–10,9 млн ₽	4 предложения
2-комнатные	от 44 м²	11,5–16,6 млн ₽	22 предложения
3-комнатные	от 61 м²	15,1–27,7 млн ₽	38 предложений
4-комнатные	от 100 м²	24,8–33,3 млн ₽	5 предложений
5-комнатные	от 155 м²	33,5 млн ₽	1 предложение
Многокомнатные	от 233 м²	59,4–66,2 млн ₽	3 предложения

Посмотреть 90 кв. и апарк. от агентов и собственников

Всего 183 кв. и апарк. в ЖК

cian.ru/zhiloy-kompleks-silver-moskva-36007/



ЖК «Silver (Сильвер)»

Сдан

Москва, проезд Серебрякова

М. Ботанический сад 9 минут
М. Свиблово 14 минут
М. Улица Сергея Эйзенштейна 3 минуты
М. Бабушкинская 4 минуты
М. Выставочный центр 5 минут

Срок сдачи 2019	Класс Бизнес	Этажность от 7 до 20	Корпусов 3 корпуса
Тип дома Монолитный	Высота потолков —	Варианты отделки Без отделки, предчистовая, черновая, чистовая	Парковка Подземная, гостевая

Генплан

от 23,1 млн до 25,7 млн ₽
от 433 100 до 468 000 ₽/м²

Застройщик «AFI Development»
Строится 11 домов Сдано 19 домов

КОНСУЛЬТАНТ

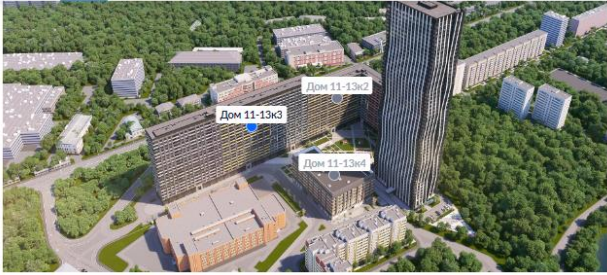
Цена
Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

[Перезвоните мне](#)

4,1 ★ ЖК «Silver (Сильвер)»

Генплан Квартиры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура



от 23,1 млн до 25,7 млн ₽
от 433 100 до 468 000 ₽/м²

Застройщик «AFI Development»
Строится 11 домов Сдано 19 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Цена
Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

[Перезвоните мне](#)

6 квартир от застройщика в ЖК «Silver (Сильвер)»

1-комнатные от 53 м² 23,1–25,7 млн ₽ 6 предложений

Посмотреть 26 кв. и апарт. от агентов и собственников Всего 32 кв. и апарт. в ЖК

Акции в ЖК «Silver (Сильвер)»

Узнайте про персональные условия и дополнительные скидки при покупке квартиры у застройщика [Показать контакты](#)

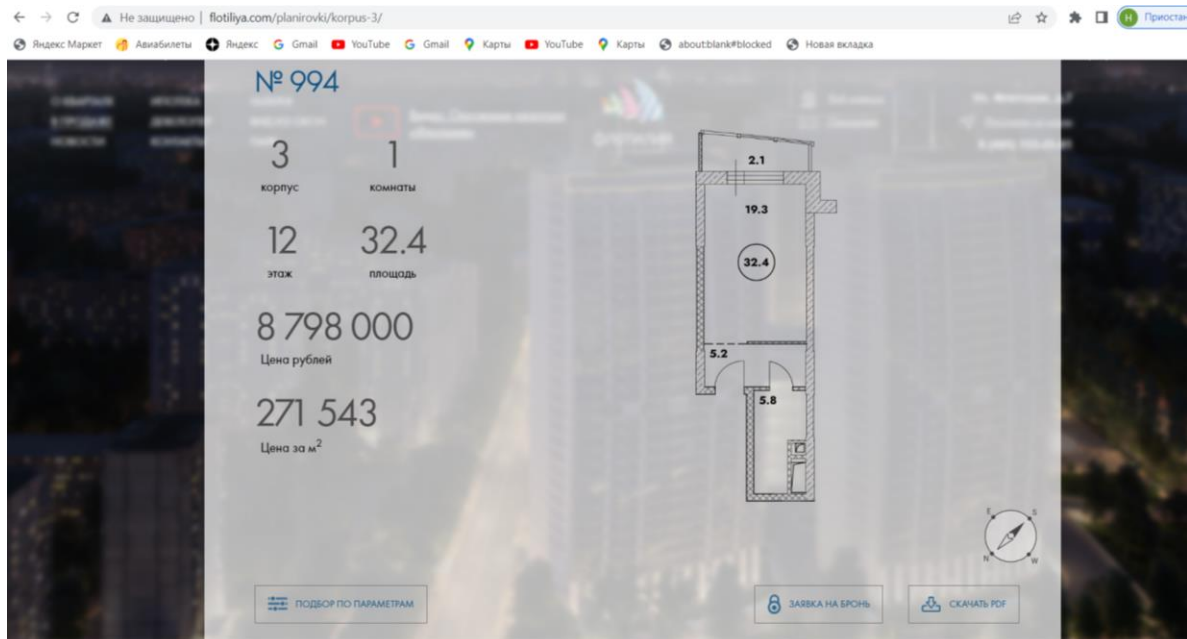
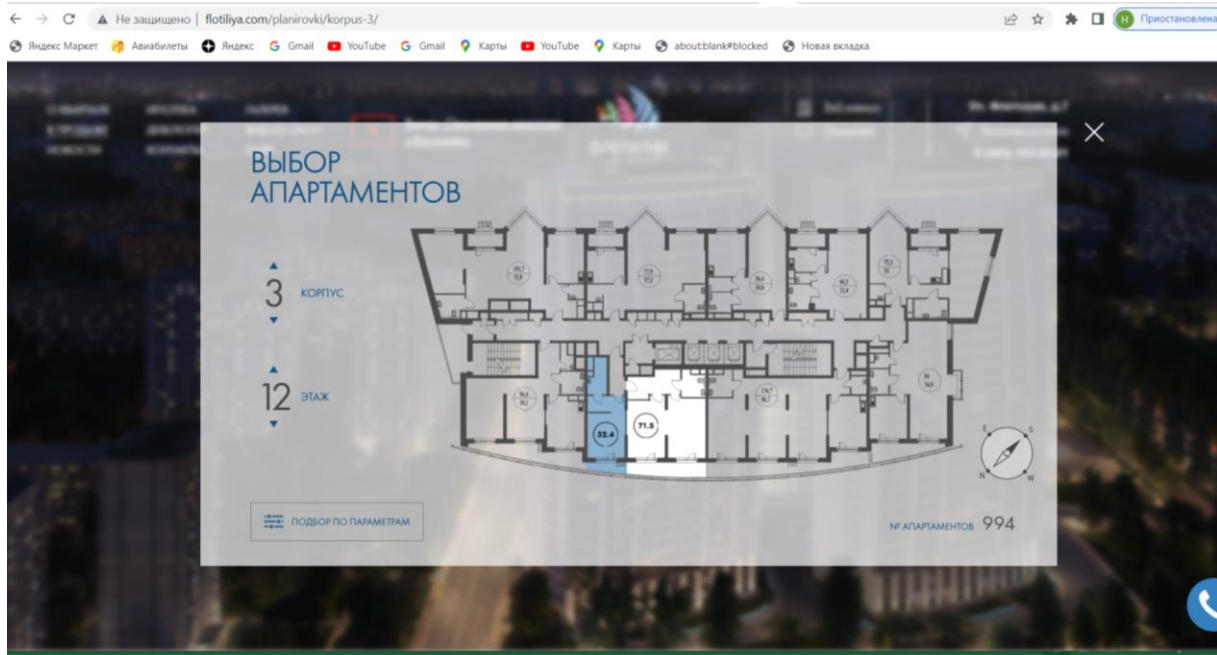
Ипотечные предложения и аккредитованные банки

[Ипотечные предложения](#) [Аккредитованные банки](#)

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок
23 127 540	4 625 508	20 лет

2.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ АПАРТАМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Аналог 1

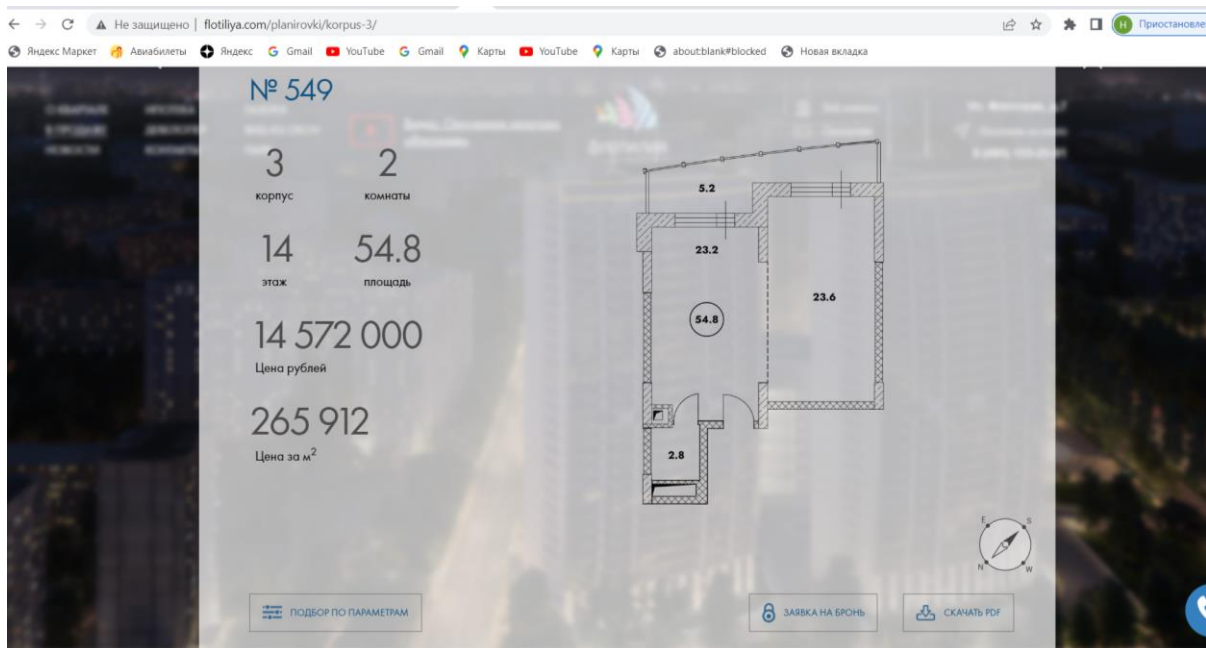


Аналог № 2

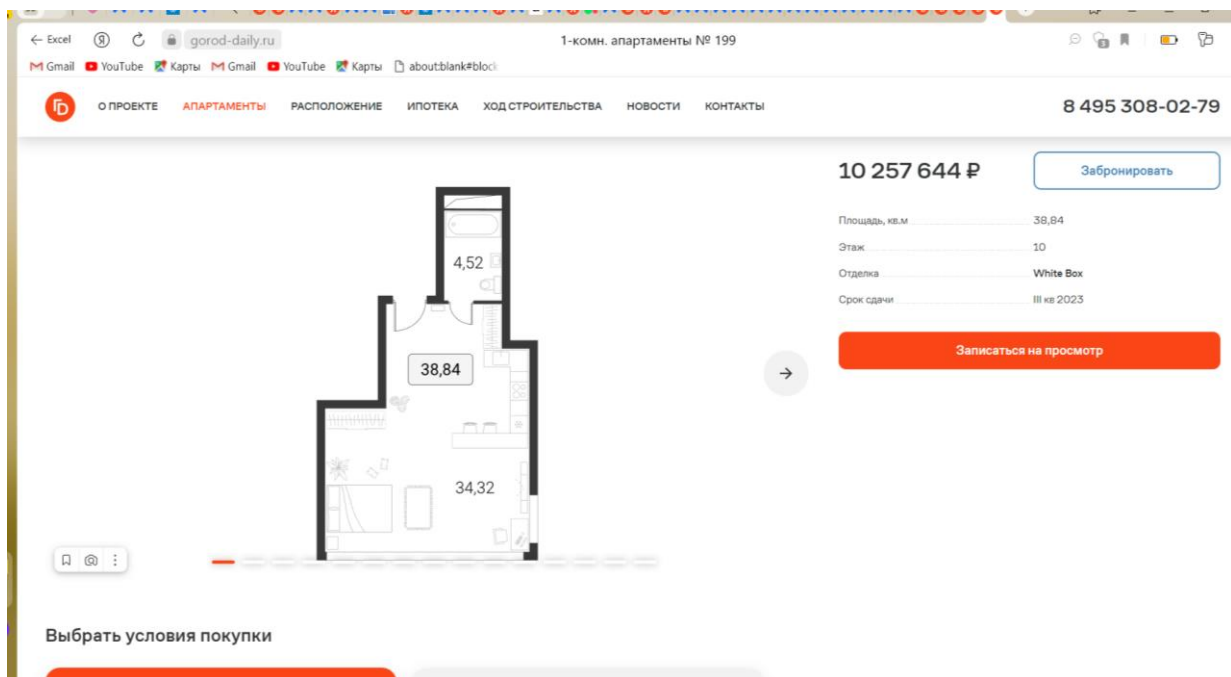
The screenshot shows a web browser window with the URL 'gorod-daily.ru'. The page title is 'Студия-апартаменты № 200'. The navigation menu includes 'О ПРОЕКТЕ', 'АПАРТАМЕНТЫ', 'РАСПОЛОЖЕНИЕ', 'ИПОТЕКА', 'ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА', 'НОВОСТИ', and 'КОНТАКТЫ'. A phone number '8 495 308-02-79' is displayed in the top right. A red banner at the top of the content area reads 'Не упусть возможность!' and 'Ипотека от 0,5%'. The breadcrumb trail is 'Главная → Апартаменты → Студия-апартаменты № 200'. The main content area features a floor plan of a studio apartment with room areas of 32,07, 27,86, and 4,21. To the right of the floor plan, the price is listed as '8 694 177 Р'. Below the price, there is a 'Забронировать' button. A list of specifications is provided: 'Площадь, кв.м: 32,07', 'Этаж: 10', 'Отделка: White Box', and 'Срок сдачи: III кв 2023'. At the bottom of this list is a 'Записаться на просмотр' button. The browser's address bar shows 'flotiiya.com/planirovki/korpus-3/'.

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window with the URL 'flotiiya.com/planirovki/korpus-3/'. The page title is 'ВЫБОР АПАРТАМЕНТОВ'. The interface displays a floor plan of a building with several apartment units highlighted in blue. The selected unit is labeled '54,8'. Other units shown include '33,6', '73,7', and '80,7'. The floor plan is labeled '3 КОРПУС' and '14 ЭТАЖ'. A button labeled 'ПОДБОР ПО ПАРАМЕТРАМ' is visible at the bottom left of the floor plan. The bottom right corner of the floor plan area shows '№ АПАРТАМЕНТОВ 549'. The browser's address bar shows 'flotiiya.com/planirovki/korpus-3/'.



Аналог № 4



2.3 ВЫБОРКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ АНАЛИЗА ЗАВИСИМОСТИ СТАТУСА ДОЛГОСТРОЯ НА СТОИМОСТЬ АППАРТАМЕНТОВ

2 июн, 18:56 830 просмотров, 23 за сегодня

2-комн. апартаменты, 49,3 м²
 в ЖК «Клубный дом «Октябрь»», Октябрь, сдача в 3 кв. 2023
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 33 [На карте](#)
 Октябрьское поле · 3 мин. на транспорте · Зорге · 20 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Скачать | Пожаловаться

10 499 000 Р
 212 961 Р/м²
 от 53 137 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
 Переуступка

+7 916 465-96-65
+7 916 121-84-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

БЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Бест офис на Таганской
 Документы проверены

На ЦИАН 5 лет | Объектов в работе 56

<https://www.cian.ru/sale/flat/286122094/>

Москва, ул. Народного Ополчения, 33
 Октябрьское поле · 3 мин. · Зорге · 20 мин.

Общая площадь: 49,3 м² | Площадь кухни: 5 м² | Этаж: 8 из 23

Продаются просторные 2-комнатные апартаменты, общей площадью 49,3 м2. Апартаменты без отделки. Рядом есть вся развитая инфраструктура: магазин, аптеки, автобусная остановка - все в шаговой доступности от дома.
 Ключи получаем на руки через три месяца!

О квартире		О доме	
Тип жилья	Новостройка Апартаменты	Тип дома	Монолитный
Общая площадь	49,3		
Площадь кухни	5		

Подписаться на дом

Цена за метр: 212 961 Р/м²
 Условия сделки: переуступка

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Рыжова Виктория

ПРОМОКОД на обмен валюты
[Скопайте заявку на сайте банка](#)

ЖК «1-й Южный»
 Видовые квартиры на бульваре дендрарий от 5,54 млн руб.
 +7 (495) 489-33-67

Реконструктор ООО «Специализированный застройщик «Территория Конфорта» ОГРН 1187746672222, г. Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр.1, комната 23. Застройщик ДСК-1 Южный. ГД на наш дом.рф и fsk.ru

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,75%

ЖК «1-й Ленинградский» от ФСК
 Слав квартира от 3 900 р./мес.
 +7 (495) 104-43-77

ЖК Sky Garden от ФСК
 2-комн. квартира и бассейн над рекой от 22 013 руб./мес.
 +7 (495) 023-31-70

ЖК «Режиссер» от ФСК
 Пятикомнатные квартиры от 19 500 руб./мес.
 +7 (495) 032-18-67

<https://www.cian.ru/sale/flat/286122094/>

cian.ru/sale/flat/286610296/

Апартаменты свободной планировки, 54,1 м²
в ЖК «Клубный дом «Октябрь»»

Москва, ул. Народного Ополчения, вл33
Октябрьское поле 17 мин.

Общая площадь: 54,1 м² | Этаж: 12 из 23 | Год сдачи: 2023
Отделка: Без отделки

Апартаменты!
Лучшее предложение по цене в районе
Народного ополчения - Октябрьского поля
- одна из самых удачных планировок в ЖК
- по Вашему желанию большая квартира свободной планировки.
- окна на улицу.

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка Апартаменты	Мусоропровод	Нет
Общая площадь	54,1	Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Балкон/лоджия	1 лоджия	Тип дома	Монолитный
Вид из окон	На улицу	Парковка	Наземная

10 500 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 194 085 Р/м²
Условия сделки: переуступка
Ипотека: возможна

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Александр Филатов | 3,9 - 68

ПРОМОКОД на обмен валюты
Специальное предложение ЮНИСТРАМ

ЖК «1-я Ленинградской» от ФСК
Своя квартира от 3 900 р./мес.
+7 (495) 104-43-77

Рекомендатель ООО «Специализированный застройщик Северо-Восток столицы», ОГРН 1187746919689, 123007, г. Москва, востр.г. муниципальный округ Хорошевский, ул. 5-я Мангустовская, д. 4, помещ. № 401. Эл. Застройщик: ДСК-1 Ленинградский, ПД, на наш дом: не и

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


сайт | Поиск

https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/

сегодня, 07:58 | 469 просмотров, 14 за сегодня

1-комн. апартаменты, 26,9 м²
в ЖК «Клубный дом «Октябрь»», Октябрь, сдача в 3 кв. 2023
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, вл33 На карте
Октябрьское поле - 15 мин. пешком | Народное Ополчение - 17 мин. пешком
Зорге - 19 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться



Отзыв о сайте | 4 фото

Только на Циан | Платное

8 900 000 Р
330 855 Р/м²
от 45 045 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека
+7 966 057-86-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Capital Mars | Документы проверены
РИЕЛТОР
Capital Mars

<https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/>

26,9 м² Общая
8,7 м² Жилая
8,7 м² Кухня
10 из 23 Этаж

Описание квартиры

В клубном доме "Октябрь" предлагаются однокомнатные апартаменты. Пространство можно зонировать и обустроить по собственному вкусу. Первоначальной планировкой предусмотрены полноценная ванная комната и гардеробная. Из окон открывается вид в тихий благоустроенный двор.

Территория комплекса ограничена, есть парковки. Также поблизости работают супермаркеты, салоны красоты, медклиники, кафе, школы, несколько музеев, отделения банков, в 5-7 минутах ходьбы раскинулся лес Октябрьское радиополе. Транспортная доступность обеспечена удобным выездом на улицу Народного Ополчения и близостью одноименной станции метро.

- Свободная продажа, один собственник, перепланировка не производилась, полная сумма в ДКП.
- Дом находится на охраняемой территории.
- Квартиру представляет агент Capital Mars - Александр.
- ID объекта 509490.

Напишите автору
[Отзыв о сайте](#)
<https://www.cian.ru/sale/flat/281954606/>

8 900 000 Р
330 855 Р/м²
от 45 045 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека
+7 966 057-86-78
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Capital Mars
Документы проверены

РИЕЛТОР
Capital Mars

<https://www.cian.ru/sale/flat/286765074/>

30 май, 13:51 11 232 просмотра, 81 за сегодня

3-комн. апартаменты, 62 м²
в ЖК «Клубный дом «Октябрь»», Октябрь, сдача в 3 кв. 2023
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, вл33 На карте
М Октябрьское поле · 15 мин. пешком М Зорге · 20 мин. пешком
М Стрешнево · 4 мин. на транспорте

В избранное Планировка 3 фото Пожаловаться

13 000 000 Р ↓
209 677 Р/м²
от 65 796 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека
+7 909 997-26-81
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Unique
Документы проверены

На Циан 1 год Объектов в работе 55

Отзыв о сайте Планировка 3 фото

21:42 04.06.2023

← ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/278834237/>



62 м²
Общая

12 м²
Кухня

5 из 23
Этаж

Черновая
Отделка

Описание квартиры

Вашему вниманию предлагаются апартаменты бизнес-класса 62 кв.м с высокими потолками 3.10 и панорамным остеклением, на 5/23 эт. монолитного дома "Клубный Дом Октябрь". Строительство ведется по авторскому проекту с применением новейших технологий и экологичных материалов, в доме вентилируемый фасад, дизайнерская отделка холлов, многоуровневая охрана, консьерж-сервис, подземный паркинг. Дом расположен на Северо-Западе Москвы в престижном районе Хорошево-Мневники, в 10 мин пешком от ст.м. "Октябрьское поле". Неоспоримыми преимуществами локации являются хорошая транспортная доступность и развитая инфраструктура района, а также близость Серебряного бора и рекреационной зоны Москвы-реки, спортивных и оздоровительных комплексов. Продажа по переуступке права требования.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продаёте?](#)

13 000 000 ₪ ↓

209 677 ₪/м²

от 65 796 ₪/мес в ипотеку

✉ Следить за изменением цены

Переуступка, возможна ипотека

+7 909 997-26-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

Unique АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Unique
Документы проверены

На Циан 1 год Объектов в работе 55

ЦИАН.ИПОТЕКА

Отзыв о сайте

← ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/286118180/>

11 май, 10:22 👁 1 043 просмотра, 38 за сегодня

2-комн. апартаменты, 50 м²

в ЖК «Клубный дом «Октябрь»», Октябрь, сдача в 3 кв. 2023

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, вл33 [На карте](#)

📍 Октябрьское поле · 15 мин. пешком 📍 Народное Ополчение · 17 мин. пешком

📍 Карамышевская · 17 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

ВТБ

Росбанк

ПСБ

Совкомбанк

Россельхозбанк

Альфа-Банк

УБРИР

Открытие

Уралсиб

Банк ДОМ.РФ

Реальные ипотечные ставки от 10 банков - 4,5% на новостройки, 10,35% на вторичку

[Перейти в сервис](#)

10 300 000 ₪

206 000 ₪/м²

от 52 130 ₪/мес в ипотеку

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 593-11-35

+7 499 110-76-28

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

МЦН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МЦН
Документы проверены

РИЕЛТОР
Инна Тараскина
★ 1.0 · 5

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков

← ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/286118180/>

50 м²
Общая

27 м²
Жилая

8 из 23
Этаж

Без отделки
Отделка

Описание квартиры

Продаются апартаменты 50м2 в престижном современном монолитном Апартамент-комплексе премиум класса Клубный дом Октябрь, м. народного ополчения 7мин пешк., ул. Народного ополчения влд 33, 8/23, окна во двор, отличная планировка, высокие потолки 3метра. Престижная входная группа, магазины, кафе, фитнес, зеленый район, хороший вид из окна, никаких обременений, развитая инфраструктура, паркинг, охрана. 1 собственник по дду, готова к сделке, свободная продажа.

Инфраструктура

10 300 000 ₺
206 000 ₺/м²

от 52 130 ₺/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 593-11-35
+7 499 110-76-28

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ МЦН
Документы проверены

РИЕЛТОР
Инна Тараскина
★ 1.0 · 5

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке

← ↻ <https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/>

22 май, 12:25 453 просмотра, 5 за сегодня

1-комн. апартаменты, 44 м²

в ЖК «Клубный дом «Октябрь»», Октябрь, сдача в 3 кв. 2023

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, вл33 [На карте](#)

Октябрьское поле · 14 мин. пешком Карамышевская · 17 мин. пешком

Народное Ополчение · 17 мин. пешком

В избранное

Пожаловаться

— ДВОР —

ЭТАЖ 12

Планировка 2 фото

10 150 000 ₺
230 682 ₺/м²

от 51 371 ₺/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Переуступка, возможна ипотека

+7 965 189-52-39
+7 965 248-21-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

ID 19111677
PRO
Ещё 7 объектов

https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/

Только на Циан

10 150 000 ₪
230 682 ₪/м²
от 51 371 ₪/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека

+7 965 189-52-39
+7 965 248-21-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать

ID 19111677
PRO
Ещё 7 объектов

циан.ипотека

Отзыв о сайте

Описание квартиры

Продается ЕВРО 2-х КОМНАТНАЯ квартира в ЖК Клубный дом "Октябрь".

- ДОМ С ВИДОМ НА "МОСКВА СИТИ".
- ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ.
- СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА.
- ПОТОЛКИ 3,3 МЕТРА.
- Центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция.
- Вся инфраструктура внутри дома, от продуктовых магазинов до мед. центра, спа-салона, кинотеатра.
- Возможна ипотека.
- Сдача 4 кв. 2022 года.
- УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ ИЛИ СДАЧУ В АРЕНДУ.

Напишите автору


Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?

https://www.cian.ru/sale/flat/277345920/

Предложения по продаже апартаментов в ЖК «Зорге 9», корпус 1, Стадия возведения 4 кв. 2023 г.

cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&house%5B%D=1711180&offer_type=flat&room=1=1

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked



1-комн. апарт., 37,26 м², 12/21 этаж

ЖК «Зорге 9»
сдача ГК: 4 кв. 2023 года
Хорошевская • 2 минуты на транспорте
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Хорошевская, улица Зорге, 9

14 650 000 Р
393 183 Р/м²


ID 537885. Предлагаются на продажу уютные 1-комнатные апартаменты площадью 37,26 кв.м в ЖК бизнес-класса Зорге 9. Апартаменты сдаются без отделки, что позволит сделать ремонт по индивидуальному дизайн-проекту. Планировкой предусмотрено: просторная кухня-гостиная 17,3 кв.м, отдельная спальня - 11,9 кв.м, совмещенный с/у, прихожая. Два панорамных окна высотой 2,8 м. Прекрасно оформленная и глубоко продуманная...

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Cristall Realty
Документы проверены
На рынке с 2018 г.

Посмотреть все объекты

+7 966 062-38...

Написать



1-комн. апарт., 35,58 м², 15/21 этаж

Сдача корпуса 4 кв. 2023

ЖК «Зорге 9»
Полежавская • 18 минут пешком
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Полежавская, улица Зорге, 9

16 253 700 Р
456 821 Р/м²

Продается 1-комнатный апартамент общей площадью 35,58 м² на 15 этаже в квартале апартаментов «Зорге 9». Корпус 3. Soho. Срок сдачи 2 кв. 2023 года. Апартамент в первом квартале с открытым бассейном на престижной Ходынке «Зорге 9». Высота потолков 3,15 м, панорамные окна высотой 2,8 м вдохновляющие виды на "Москва-Сити" или "ВЭБ Арена"...

Еще 11 таких же квартир в этом ЖК

St Michael
ЗАСТРОЙЩИК
St Michael

+7 495 137-52...

4 часа назад

cian.ru/sale/flat/283587633/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

недвижимость в москве / продажа / продажа 1-комнатных квартир в москве / САО / Хорошевский / метро полежавская / улица зорге

Обновлено: 28 окт, 10:05 • 94 просмотра, 0 за сегодня


1-комн. апартаменты, 35,58 м²

в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 [На карте](#)

Полежавская 18 мин. Хорошево 19 мин. Зорге 6 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться Пожаловаться



ЗОРГЕ №9 | SOHO корпус

- Система «умный дом»
- 3,15 Потолки
- 2,8 Панорамные окна
- Свой фитнес-центр с бассейном

Апартамент **35,58 м²**

Планировка 3D-тур по квартире Видео Фото

Общая площадь: 35,58 м²
Жилая площадь: 11,7 м²
Площадь кухни: 16,7 м²

Уточняйте информацию о цене и наличии

16 253 700 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 456 821 Р/м²

Условия сделки долевое участие [214-ФЗ]

Ипотека возможна

Контакты застройщика

Перезвоните мне

St Michael
ЗАСТРОЙЩИК
St Michael

Год основания: 2014 | Сдано: 1 дом в 1 ЖК | Строится: 2 дома в 1 ЖК

ИПОТЕКА #ЛЕГЧЕЛЕГКОГО СЕВЕРГАЗБАНК

ЖК «1-й Ленинградский» от ФСК
Своя квартира от 3 900 р./мес.
+7 (495) 104-43-77

Перейти на сайт

cian.ru/sale/flat/283587633/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

Фотографии (2) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления 1-комн. апартаменты, 35,58 м²

система управления зданием, видеонаблюдение в лобби, на этажах и во дворе, "умные лифты", бесконтактный доступ через face id и ble-метку в смартфоне, управление "умным домом" через мобильное приложение, личный кабинет инвестора, консьерж-сервис, беллмены, valet parking. На частной территории квартала коворкинг, фитнес-клуб, йога-центр и спа, собственный парк.

Свернуть

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка Апартаменты	Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	35,58	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Жилая площадь	11,7	Парковка	Подземная
Площадь кухни	16,7		
Высота потолков	3,15 м		
Санузел	1 совмещенный		
Вид из окон	Во двор		
Отделка	Черновая		

Варианты отделки в ЖК

Уточните информацию о цене и наличии
16 253 700 Р
 Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 456 821 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

Контакты застройщика
 Позвоните мне

St Michael

Год основания 2014 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

ИПОТЕКА #ЛЕГЧЕЛЕГКОГО СЕВЕРТАЗБАНК

ЖК «1-й Ленинградский» от ФСК
 Свои квартиры от 3 900 р./мес.
 +7 (495) 104-43-77

cian.ru/sale/flat/282823460/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

1-комн. апартаменты, 37,77 м²
В ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 На карте
 Зорге 12 мин. Хорошевская 2 мин. Полежаевская 2 мин.

В избранное Сравнить Ипотека Поделиться Пожаловаться

ЗОРГЕ №9 | MADISON | клуб

- Система "умный дом"
- 3,15 Потолки
- 2,8 Панорамные окна
- Свой фитнес-центр с бассейном

Панорамные виды на ВДНХ

Апартамент 37,77 м²

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 14 фото

Общая площадь	37,77 м²	Жилая площадь	10,5 м²	Площадь кухни	22,2 м²
Этаж	16 из 21	Год сдачи	2023	Отделка	Черновая

Уточните информацию о цене и наличии
17 867 100 Р
 Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 473 050 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

Контакты застройщика
 Позвоните мне

St Michael

Год основания 2014 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

Вклад на 3 года 14,5% ОДМ БАНК

ЖК «Режиссер» от ФСК
 Панорамные виды на ВДНХ
 +7 (495) 032-18-67

Перейти на сайт

cian.ru/sale/flat/282823460/

1-комн. апартаменты, 37,77 м²

Описание


потолков 3,15 м, панорамные окна высотой 2,8 м вдохновляющие виды на "Москва-Сити" или "ВЭБ Арена" украсят интерьеры лучше любой картины. Свободная планировка, shell&core от застройщика позволят реализовать самые смелые дизайнерские идеи. Алюминиевый оконный профиль и энергосберегающие окна. Премиальные сервисы, в том числе и уникальные: автоматизированная система управления зданием, видеонаблюдение в лобби, на этажах и во дворе, "умные лифты", бесконтактный доступ через face id и ble-метку в смартфоне, управление "умным домом" через мобильное приложение, личный кабинет инвестора, консьерж-сервис, беллмены, valet parkig. На приватной территории квартала коворкинг, фитнес-клуб, йога-центр и спа, собственный парк.

Свернуть


О квартире **О доме** [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка Апартаменты	Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	37,77	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Жилая площадь	10,5	Парковка	Подземная
Площадь кухни	22,2		
Высота потолков	3,15 м		
Санузел	1 совмещенный		
Вид из окон	Во двор		
Отделка	Черновая		

Варианты отделки в ЖК



Черновая



Без отделки

17 867 100 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр 473 050 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
Ипотека возможна

[Контакты застройщика](#)

[Перезвоните мне](#)

ЗАСТРОЙЩИК
St Michael

Год основания 2014 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

Вклад на 3 года
Увеличьте доход от продажи недвижимости

ЖК «Рейксер» от ФСК
Панорамные виды на ВДНХ
+7 (495) 032-18-67

Рекламодатель: ООО «Специализированный застройщик Север Столиц», ОГРН 11877465792101, г. Москва, в/п-г. муниципальный округ Красносельский, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 1, этаж 1, комн. 67. Застройщик: ФСК Рейксер, П.Д. на наш.дом.рф

[Перейти на сайт](#)

[Активация Windows](#)

cian.ru/sale/flat/294078986/

1-комн. апартаменты, 37,26 кв. м в ЖК бизнес-класса Зорге 9. Апартаменты сдаются без отделки, что позволит сделать ремонт по индивидуальному дизайн-проекту. Планировкой предусмотрено: просторная кухня-гостиная 17,3 кв.м, отдельная спальня - 11,9 кв.м, совмещенный с/у, прихожая. Два панорамных окна высотой 2,8 м.

Прекрасно оформленная и глубоко продуманная территория вокруг Комплекса. Закрытый двор, свободный от машин отлично подойдет для прогулок всей семьей. Он разделен на зоны отдыха, спортивные и детские площадки. Собственный парк объединяет все зоны между собой. Есть подземный паркинг, имеются кладовые помещения, велосипедная парковка и паркинг для мотоциклистов. Всё это находится под круглосуточной охраной. На первых этажах жилого комплекса открылись магазины и ряд сферы услуг, открытый бассейн 25 м, фитнес-клуб, йога-центр, кафе.

Достоинные соседи и прекрасная инфраструктура района! Жилой квартал расположен в экологически чистом районе Москвы.

Удобная транспортная доступность: в пешей доступности 4 станции метро, выезды на главные автомагистрали Ленинский пр-т, Звенигородское и Хорошевское шоссе, ТТК. Непосредственная близость к главному бизнес-центру Москва-сити, 15 минут до центра города.

Также подойдет для тех, кто планирует использовать апартаменты в качестве инвестиций для сдачи в аренду. Высокая доходность!

Без обременений, свободная быстрая продажа.

Номер объекта: #1/537885/17612

Свернуть

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Еще продаете?](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире **О доме** [Подписаться на дом](#)

14 650 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 210 500

Ипотека

Цена за метр 393 183 Р/м²
Условия сделки переуступка
Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Начните, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Cristal Realty

На сайте 5 лет Объекты в работе 100

ПРОМОКОД на обмен валюты

ЖК Sky Garden от ФСК
2-комн. квартира и бассейн над рекой от 22 023 руб./мес.
+7 (495) 023-31-70

Рекламодатель: ООО «Специализированный застройщик «Стелла Скай», ОГРН 1217700040240, 127013, город Москва, Вятская ул, д. 49
стр. 1, этаж 2, лот №2, комн 1/9. Застройщик: ФСК Скай Гарден. ОГРН 1217700040240, 127013, город Москва, Вятская ул, д. 49

[Перейти на сайт](#)

[Активация Windows](#)

cian.ru/sale/flat/294209412/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > САО > Хорошевский > метро Хорошево > улица Зорге


Обновлено: 30 окт, 12:16 82 просмотра, 3 за сегодня

Только на Циан

1-комн. апартаменты, 36,95 м² в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 [На карте](#)
 М Хорошево 19 мин. М Полежаевская 17 мин.

В избранное Сравнить Ипотека Поделиться Пожаловаться



Планировка 12 фото

Квартира с характером

Общая площадь 36,95 м ²	Жилая площадь 13 м ²	Площадь кухни 16 м ²
Этаж 15 из 21	Год сдачи 2023	Дом Не сдан
Отделка Без отделки		

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

Ипотечный брокер в вашем городе всегда. При покупке квартиры в ипотеку

ЖК «Режиссер» от ФСК
Панорамные виды на ВДК.

16 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 520 000

Ипотека

Цена за метр 433 018 ₽/м²

Условия сделки переуступка

+7 916 446-12-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
WhiteWill
Документы Проверены

На Циан 3 года Объектов в работе 301

РИЕЛТОР
Даниил Панов

cian.ru/sale/flat/282823620/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > улица Зорге

Обновлено: 26 сен, 20:46 211 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. апартаменты, 39,29 м² в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 [На карте](#)
 М Полежаевская 18 мин. М Хорошево 19 мин. М Зорге 6 мин.

В избранное Сравнить Ипотека Поделиться Пожаловаться

Уточняйте информацию о цене и наличии

17 666 460 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 449 643 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека возможна

Контакты застройщика

Перезвоните мне

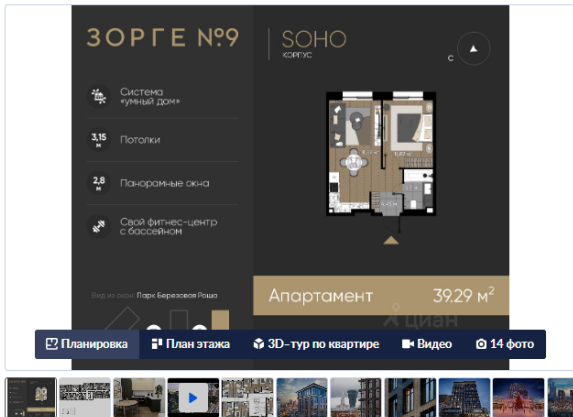
ЗАСТРОЙЩИК
St Michael

Год основания 2014 Сдано 1 дом в 1 ЖК Строится 2 дома в 1 ЖК

ИПОТЕКА #ЛЕГЧЕЛЕГКОГО

ЖК «1-й Южный»
Видовые квартиры на бульваре дендрарий от 3,54 млн руб.
+7 (495) 489-33-67

Перейти на сайт



ЗОРГЕ №9 SOHO КОРПУС

Система «умный дом»

3,15 м Потолки

2,8 м Панорамные окна

Свой фитнес-центр с бассейном

Парк Березовый Полюс

Апартамент 39,29 м²

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 14 фото

Общая площадь 39,29 м ²	Жилая площадь 11,8 м ²	Площадь кухни 18,3 м ²
Этаж 16 из 21	Год сдачи 2023	Дом Не сдан

Активация: Чтобы активировать

ЦИАН. ИПОТЕКА
Планируйте в 5 минут

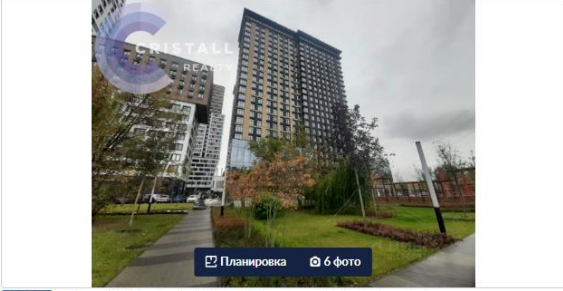
cian.ru/sale/flat/294078986/

Обновлено: 30 окт, 17:04 316 просмотров, 15 за сегодня

1-комн. апартаменты, 37,26 м² В ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 На карте
Полежаевская 3 мин. Хорошевская 2 мин. Зорге 6 мин.

В избранное Сравнить Ипотека Пожелать



Планировка 6 фото

Общая площадь 37,26 м ²	Площадь кухни 17,3 м ²	Этаж 12 из 21
Год сдачи 2023	Дом Не сдан	Отделка Без отделки

ID 537885. Предлагаются на продажу уютные 1-комнатные апартаменты площадью 37,26 кв.м в ЖК бизнес-класса Зорге 9. Апартаменты сдаются без отделки, что позволит сделать ремонт по индивидуальному дизайн-проекту.
Планировкой предусмотрено: просторная кухня-гостиная 17,3 кв.м, отдельная спальня - 11,9 кв.м, совмещенный с/у, прихожая. Два панорамных окна высотой 2,8 м.

14 650 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 14 210 500

Ипотека

Цена за метр 393 183 ₽/м²
Условия сделки переступка
Ипотека возможна

Показать телефон
Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Cristall Realty
Документы проверены

На Цивил 5 лет Объектов в работе 100

ПРОМОКОД на обмен валюты
ЮНИСТРИМ
Рязань, Рязаньдеггатель АО ЮИ «ЮНИСТРИМ», 127085, Москва, ул. Вара

РЕКЛАМА
ЖК Sky Garden от ФСК
2-комн. квартира и вход над рекой от 22 013 руб./мес.
+7 (495) 023-31-70

Рекламодатель ООО «Специализированный застройщик «Столица Север», ОГРН 1217700064240, 127015, город Москва, Вулканная ул. д. 1, этаж 2 помеш/ком 1/9. Застройщик: ФСК Окай Гарден, ПД на строительство

Обновлено: 9 мая, 14:24. 85 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. апартаменты, 54,59 м² в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9. На карте

ЖК Зорге 12 мин. Хорошевская 2 мин. Полеваякая 2 мин.

В избранное | Сравнить | Показать

Апартамент 54,59 м²

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 14 фото

Уточните информацию о цене и наличии

25 072 980 Р

Следить за изменением цены

В ипотеку от 126 899 Р/мес

Цена за метр: 459 296 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

[Контакты застройщика](#)

[Перезвоните мне](#)

застройщик: St Michael

Под ключ: 2014 | Сдача: Нет сдачи ЖК | Статус: 3 дома в 1 ЖК

Ваша квартира работает на вас! [Уточнить детали](#)

ЖК «мой адрес: На Береговом»

Ипотека с господдержкой от 6%. Квартиры с видом на реку. 15 мин до метро «Владык» +7 (495) 125-16-60

Рекомендатель и застройщик МТ-ИТС. ОГРН 1027719023376, 123473, г. Москва, м.пер. муниципальный округ "Зарский", ул. ПД, № 15/001/08/17, м.печать и государственной от 08.01.2017 (МДО «Сервис» (ООО, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000)

[Перейти на сайт](#)

Общая площадь: 54,59 м² | Жилая площадь: 22 м² | Площадь кухни: 18,9 м²

[Открыть сайт](#)

Общая площадь: 54,59 м² | Жилая площадь: 22 м² | Площадь кухни: 18,9 м²

Этаж: 19 из 21 | Под. этаж: 2023 | Отделка: Черновая

Продается 2-комнатный апартамент общей площадью 54,59 м² на 19 этаже в квартале апартаментов "Зорге 9" Корпус 1. Madison. Срок сдачи 4 кв. 2022 года.

Апартамент в первом квартале с открытым бассейном на престижной Ходынке "Зорге 9". Высота потолков 3,15 м, панорамные окна высотой 2,8 м, адомовлажнющие виды на "Москва-Сити" или "В3Е Арена" украсят интерьеры лучше любой картины. Свободная планировка, элвбсгое от застройщика позволяет реализовать.

[Узнать больше](#)

О квартире

Тип жилья	Новостройка Апартаменты
Общая площадь	54,59
Жилая площадь	22
Площадь кухни	18,9
Высота потолков	3,15 м
Санузел	2 совмещенных
Вид из окна	На улицу
Отделка	Черновая

О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Парковка	Подземная

[Подписаться на дом](#)

Варианты отделки в ЖК

Уточните информацию о цене и наличии

25 072 980 Р

Следить за изменением цены

В ипотеку от 126 899 Р/мес

Цена за метр: 459 296 Р/м²

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возможна

[Контакты застройщика](#)

[Перезвоните мне](#)

застройщик: St Michael

Под ключ: 2014 | Сдача: Нет сдачи ЖК | Статус: 3 дома в 1 ЖК

Ваша квартира работает на вас! [Уточнить детали](#)

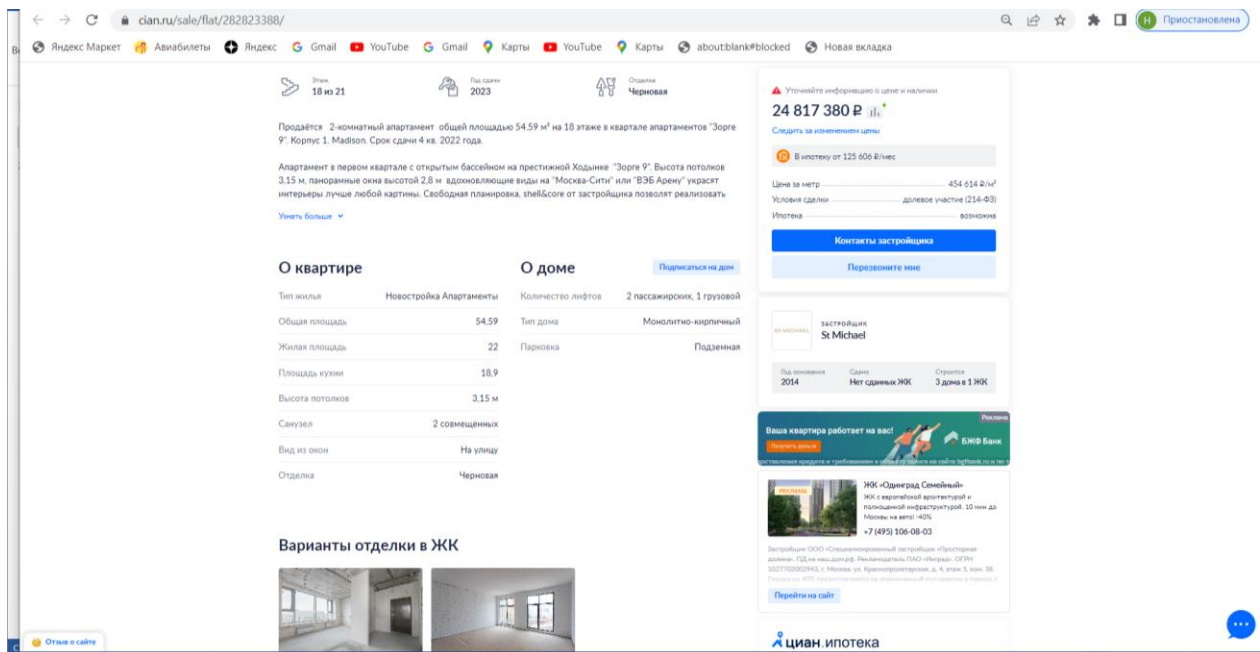
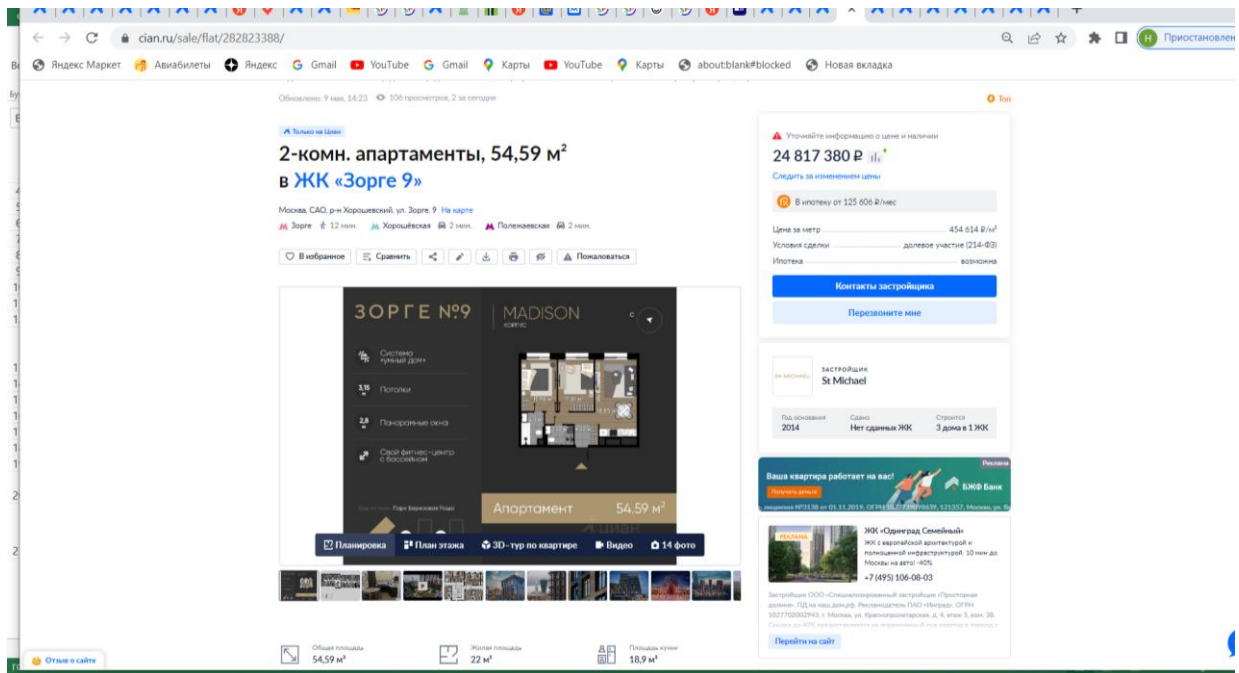
ЖК «мой адрес: На Береговом»

Ипотека с господдержкой от 6%. Квартиры с видом на реку. 15 мин до метро «Владык» +7 (495) 125-16-60

Рекомендатель и застройщик МТ-ИТС. ОГРН 1027719023376, 123473, г. Москва, м.пер. муниципальный округ "Зарский", ул. ПД, № 15/001/08/17, м.печать и государственной от 08.01.2017 (МДО «Сервис» (ООО, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000, ОГРН/ОГРНИП № 11 000 300371, ИНН № 50/001/0000000)

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН ипотека



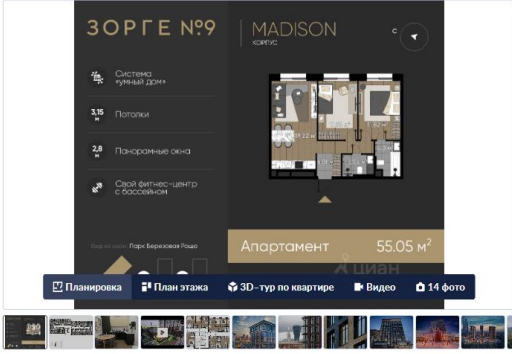
Обновлено: 9 мая, 14:24 • 51 просмотр, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

2-комн. апартаменты, 55,05 м² в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9 [На карте](#)
 Зорге 12 мин. Хорошевская 2 мин. Полежаевская 2 мин.

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



3D-тур по квартире

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео 14 фото

Уточните информацию о цене и наличии

25 284 300 Р

[Следить за изменением цены](#)

В ипотеку от 127 969 Р/мес

Цена за метр 459 297 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека возможна

[Контакты застройщика](#)
[Перезвоните мне](#)

застройщик St Michael

Год окончания 2014 Сдача Нет сданных ЖК Статус 3 дома в 1 ЖК

Ваша квартира работает на вас! [Получить деньги](#) **БНФ Банк**

ЖК «мой адрес На Береговом»
 Ипотека с господдержкой от 6%. Квартиры с видом на реку, 15 мин до метро «Филин»
 +7 (495) 125-16-60

[Перейти на сайт](#)

Общая площадь: 55,05 м² Жилая площадь: 22,8 м² Площадь кухни: 19,2 м²

Этаж: 19 из 21 Год сдачи: 2023 Отделка: Черновая

Продается 2-комнатный апартамент общей площадью 55,05 м² на 19 этаже в квартале апартаментов "Зорге 9", Корпус 1. Матрпн. Срок сдачи 4 кв. 2022 года.

Апартамент в первом квартале с открытым бассейном на престижной Ходынке "Зорге 9". Высота потолков 3,15 м, панорамные окна высотой 2,8 м, великолепные виды на "Москва-Сити" или "ВЭБ Арена" украсят интерьеры лучше любой картины. Свободная планировка, эл/бюджет от застройщика позволяет реализовать

[Узнать больше](#)

О квартире

Тип жилья: Новостройка Апартаменты

Общая площадь: 55,05

Жилая площадь: 22,8

Площадь кухни: 19,2

Высота потолков: 3,15 м

Санузел: 2 совмещенных

Вид из окон: На улицу

Отделка: Черновая

О доме

Количество лифтов: 2 пассажирских, 1 грузовой

Тип дома: Монолитно-кирпичный

Парковка: Подземная

[Подписаться на дом](#)

Варианты отделки в ЖК

Циан ипотека

Циан ипотека

Обновлено: 9 нед. 14.23 | 54 просмотра, 0 за сегодня

2-комн. апартаменты, 55,8 м²
в ЖК «Зорге 9»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге 9. На карте
 Зорге 8: 12 мин. | Хорошевская 2: 2 мин. | Полюховская 8: 2 мин.

В избранное | Сравнить | Поделиться | Пожаловаться

25 367 460 Р.

Следить за изменением цены

В ипотеку от 128 390 Р/мес

Цена за метр: 454 614 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика
 Позвоните мне

застройщик: St Michael

Завершение: 2014 | Сдача: Нет сданных ЖК | Статус: 3 дома в 1 ЖК

Ваша квартира работает на вас!

ЖК «Петровский парк В»
 ЖК бизнес-класса у метро Давыдовская от 4% квартиры от 9,6 млн руб.
 Срок сдачи в кв. 2023 г.
 +7 (495) 320-07-57

Рекомендовать ООО «ИТ» - Девелопмент, ОГРН 5137746227676, Москва, прокурат. Федеральное аген 43 стр. 3 страница 3. Застройщик АО СЗ ФОРМАТ ПД, не числ. дольщ. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. ИР2312 от 14.11.2015) 758 - от 17% (вкл. компенсация по 30 млн руб. - макс. до

Перейти на сайт

Общая площадь: 55,8 м² | Жилая площадь: 22,2 м² | Площадь кухни: 20,4 м²

Фотопленки (15) | Описание | На карте | Ипотека | Контактное лицо | Последние обновления

3,15 м, панорамные окна высотой 2,8 м, видолюбующие виды на "Москва Сити" или "Б3Б Арена" украсят интерьеры лучшей картинами. Свободная планировка, швейцар от застройщика позволит реализовать

Узнать больше

О квартире | **О доме** | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка Апартаменты	Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	55,8	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Жилая площадь	22,2	Парковка	Подземная
Площадь кухни	20,4		
Высота потолков	3,15 м		
Санузел	2 совмещенных		
Вид из окон	На улицу		
Отделка	Черновая		

Варианты отделки в ЖК

Черновая

Без отделки

3D-тур по квартире

25 367 460 Р.

Следить за изменением цены

В ипотеку от 128 390 Р/мес

Цена за метр: 454 614 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика
 Позвоните мне

застройщик: St Michael

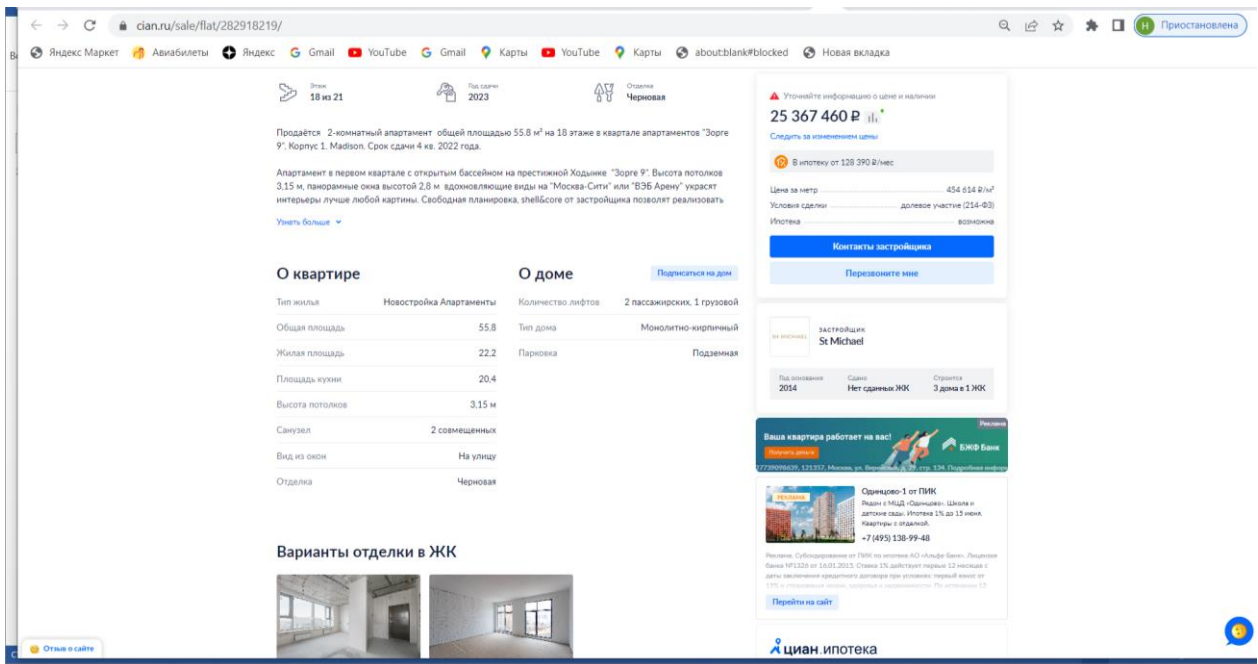
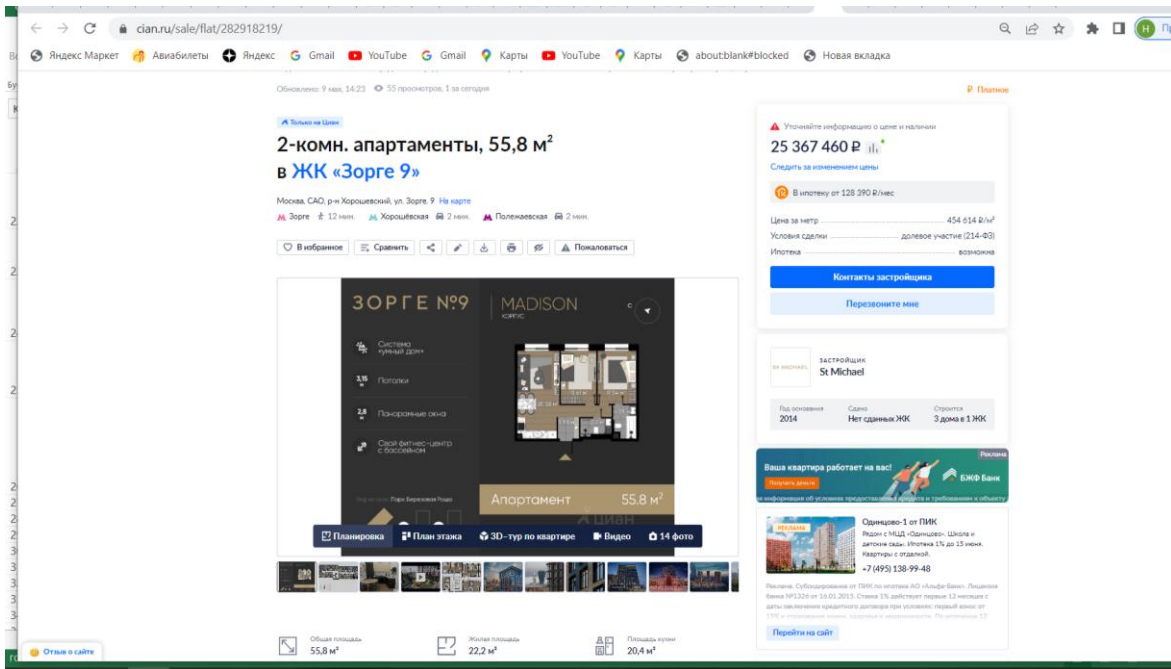
Завершение: 2014 | Сдача: Нет сданных ЖК | Статус: 3 дома в 1 ЖК

Ваша квартира работает на вас!

ЖК «Петровский парк В»
 ЖК бизнес-класса у метро Давыдовская от 4% квартиры от 9,6 млн руб.
 Срок сдачи в кв. 2023 г.
 +7 (495) 320-07-57

Рекомендовать ООО «ИТ» - Девелопмент, ОГРН 5137746227676, Москва, прокурат. Федеральное аген 43 стр. 3 страница 3. Застройщик АО СЗ ФОРМАТ ПД, не числ. дольщ. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. ИР2312 от 14.11.2015) 758 - от 17% (вкл. компенсация по 30 млн руб. - макс. до

Перейти на сайт



Выборка средней стоимости жилья по районам

imm.kvartiry.ru/moskva/ceny-po-rayonam/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

- Аэропортом
- Футбольным стадионом
- Высоквольтной ЛЭП

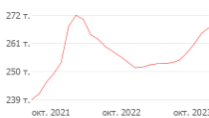
Участвуя в опросе, вы соглашаетесь с Политикой защиты и обработки персональных данных

ОТВЕТИТЬ

Все опросы →

Цены на квартиры

Москва Новая Москва Московская обл.



1 год 2 года 3 года с 2000 г. с 1991 г.

Итоги октября 2023 г.

- Москва
- Новая Москва и Подмосковье

Москва, руб./кв.м.	267 000	+0,8%
Новая Москва, руб./кв.м.	203 258	+0,1%
Подмосковье, руб./кв.м.	153 337	-0,2%
Курс USD	92,02	-1,3%
Курс EUR	97,93	-0,7%

Наш научный партнер

	Театральная		
<input type="checkbox"/> 6	Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	445 485 +2,0%
<input type="checkbox"/> 7	Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	399 601 +2,0%
<input type="checkbox"/> 8 +1	Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	398 736 +2,1%
<input type="checkbox"/> 9 -1	Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	391 006 0,0%
<input type="checkbox"/> 10	Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	385 680 +1,2%
<input type="checkbox"/> 11 +1	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	378 177 +1,0%
<input type="checkbox"/> 12 -1	Беговой	Белорусская	374 884 -0,2%
<input type="checkbox"/> 13	Дорогомиллово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	371 578 +1,3%
<input type="checkbox"/> 14	Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	355 234 +0,5%
<input type="checkbox"/> 15	Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	352 413 +0,1%
<input type="checkbox"/> 16	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошевская, ЦСКА	327 468 +0,7%
<input type="checkbox"/> 17	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	322 500 +0,7%
<input type="checkbox"/> 18 +4	Басманный	Бауманская	319 375 +2,0%
<input type="checkbox"/> 19	Марьяна роцца, Савеловский	Марьяна роцца, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	319 113 +1,4%
<input type="checkbox"/> 20	Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	318 510 +1,3%
<input type="checkbox"/> 21	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	317 403 +1,0%
<input type="checkbox"/> 22 -4	Алексеевский	Алексеевская, Рижская	316 982 +0,5%
<input type="checkbox"/> 23 +1	Динамо	Динамо, Петровский парк	313 707 +2,3%
<input type="checkbox"/> 24 -1	Академический	Академическая	311 492 +1,4%
<input type="checkbox"/> 25 +1	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	307 812 +1,1%
<input type="checkbox"/> 26 -1	Сокольники	Красносельская, Сокольники	307 484 +0,3%
<input type="checkbox"/> 27	Хорошево-Мневники	Зорге, Мневники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская	306 261 +0,7%
<input type="checkbox"/> 28	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская	303 134 +0,2%
<input type="checkbox"/> 29	Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохохолская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	295 285 -0,4%
<input type="checkbox"/> 30	Крылатское	Крылатское	290 941 +0,4%

imm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

Наш научный партнер

→ Книга «Полевая физика или как устроен Мир?» – официальный сайт

<input type="checkbox"/> 30	Крылатское	Крылатское	290 941 +0,4%
<input type="checkbox"/> 31	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	283 499 +1,7%
<input type="checkbox"/> 32 +1	Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	280 269 +0,6%
<input type="checkbox"/> 33 +1	Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	279 971 +1,0%
<input type="checkbox"/> 34 +1	Кунцево	Молодежная	278 951 +0,7%
<input type="checkbox"/> 35 -3	Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	278 689 0,0%
<input type="checkbox"/> 36	Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	277 299 +0,3%
<input type="checkbox"/> 37 +3	Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Коломенская	276 240 +1,7%
<input type="checkbox"/> 38 -1	Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	276 166 +1,1%
<input type="checkbox"/> 39 -1	Очаково-Матвеевское	Мичуринский проспект, Озёрная	275 577 +1,0%
<input type="checkbox"/> 40 -1	Соколиная гора	Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	271 731 -0,2%
<input type="checkbox"/> 41	Эюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	269 984 +1,6%
<input type="checkbox"/> 42 +2	Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	268 667 +1,7%
<input type="checkbox"/> 43 +2	Головинский	Водный стадион	268 265 +2,4%
<input type="checkbox"/> 44 -2	Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	266 250 +0,2%
<input type="checkbox"/> 45 -2	Преображенское	Преображенская площадь	265 590 +0,2%
<input type="checkbox"/> 46	Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	261 420 +1,2%
<input type="checkbox"/> 47	Строгино	Строгино	259 484 +0,9%
<input type="checkbox"/> 48 +1	Лефортово	Авиамоторная, Андроновка, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	256 260 +2,0%
<input type="checkbox"/> 49 -1	Куркино, Молжаниновский		255 294 +1,2%
<input type="checkbox"/> 50	Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	251 742 +0,6%
<input type="checkbox"/> 51	Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	249 182 +1,8%
<input type="checkbox"/> 52	Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	245 394 +0,4%
<input type="checkbox"/> 53	Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Черкизовская	243 813 +0,5%
<input type="checkbox"/> 54 +1	Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская	242 945 +1,8%
<input type="checkbox"/> 55 -1	Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	241 378 -0,2%
<input type="checkbox"/> 56	Северное Медведково	Медведково	239 345 +1,0%
<input type="checkbox"/> 57 +1	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	237 074 +1,4%

irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonom/

YouTube Карты Gmail YouTube Карты about:blank#blocked

<input type="checkbox"/>	57	+1	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	237 074	+1,4%
<input type="checkbox"/>	58	-1	Рязанский	Окская, Рязанский проспект, Стахановская	236 659	+0,4%
<input type="checkbox"/>	59	+3	Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Селигерская	236 497	+1,7%
<input type="checkbox"/>	60	-1	Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	235 210	+0,6%
<input type="checkbox"/>	61		Солнцево	Говорово, Румянцево, Солнцево	234 782	+0,6%
<input type="checkbox"/>	62	-2	Печатники	Печатники	233 868	+0,1%
<input type="checkbox"/>	63		Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	233 232	+0,9%
<input type="checkbox"/>	64	+1	Перово	Перово	232 008	+1,1%
<input type="checkbox"/>	65	+2	Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	231 973	+1,4%
<input type="checkbox"/>	66	-2	Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	231 149	+0,4%
<input type="checkbox"/>	67	-1	Отрадное	Отрадное	230 818	+0,8%
<input type="checkbox"/>	68		Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	229 807	+0,7%
<input type="checkbox"/>	69		Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	228 776	+0,3%
<input type="checkbox"/>	70	+5	Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	225 378	+1,4%
<input type="checkbox"/>	71	+5	Теплый Стан	Теплый Стан	225 359	+1,5%
<input type="checkbox"/>	72	-1	Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	225 129	+0,8%
<input type="checkbox"/>	73	-3	Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг	224 253	0,0%
<input type="checkbox"/>	74		Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	223 971	+0,7%
<input type="checkbox"/>	75	-3	Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	223 509	+0,4%
<input type="checkbox"/>	76	-3	Лианозово	Алтуфьево	222 117	-0,2%
<input type="checkbox"/>	77		Люблино	Волжская, Люблино	220 942	+1,3%
<input type="checkbox"/>	78	+1	Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	219 733	+1,3%
<input type="checkbox"/>	79	-1	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	219 207	+1,0%
<input type="checkbox"/>	80		Лосиноостровский, Ярославский		217 576	+0,8%
<input type="checkbox"/>	81		Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	210 336	0,0%
<input type="checkbox"/>	82		Восточный, Новокосино	Новокосино	209 144	+0,4%
<input type="checkbox"/>	83	+1	Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Коммунарка, Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	203 845	+0,8%
<input type="checkbox"/>	84	+4	Бирюлevo, Выхино-Жулебино, Бирюлevo, Выхино-Жулебино		202 876	+1,4%

Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Страница 1 из

Договор № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве

г. Москва

«04» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖАРА+», в лице Генерального директора Трубецкого Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Акционерное общество «АЛБЕК», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «Юридическая компания «Шишкин и Ко» Шишкина Александр Владимировича, действующего на основании Устава и Договора от 17.08.2016, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве, далее тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- «**Объект недвижимости**» - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А, строящийся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

- «**Объект долевого строительства (Помещения)**» - нежилые помещения, апартаменты квартирного типа, машино-места, кладовки в Объекте недвижимости, входящие в его состав подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	2	Б-В/2-5	47,4	201
2	2	Б-В/2-3	34,3	202
3	2	Б-В/1-3	47,8	203
3	2	В-Г/1-3	36,2	204
4	2	В-Г/2-3	29	205
5	2	В-Г/3-6	49,9	206
6	2	В-Г/5-6	32,5	207
7	2	В-Г/6-7	32,5	208
8	2	В-Г/7-9	31,9	209
9	2	Б-Г/8-10	45,7	210
10	2	Б-В/8-9	32,8	211
11	2	Б-В/6-8	41,2	212
12	2	Б-В/5-7	45,1	213
13	2	Б-В/4-6	47,9	214
14	3	Б-В/5-7	44	313
15	4	В-Г/3-6	59,8	406
16	4	В-Г/7-9	35,8	409
17	5	Б-В/2-3	45,7	502
18	5	Б-В/1-3	57,7	503
19	9	В-Г/1-3	39,6	904
20	10	Б-В/4-6	39,6	1014
21	11	В-Г/2-3	32,6	1105
22	11	В-Г/3-6	59,5	1106
23	11	В-Г/5-6	37,7	1107

24	11	В-Г/6-7	36	1108
25	11	Б-В/5-7	43,2	1113
26	11	Б-В/4-6	39,6	1114
27	12	Б-В/2-3	45	1202
28	12	В-Г/3-6	59,1	1206
29	12	В-Г/5-6	37,3	1207
30	12	В-Г/7-9	35,1	1209
31	12	Б-Г/8-10	60,6	1210
32	12	Б-В/8-9	46,7	1211
33	13	Б-В/2-5	37,3	1301
34	13	Б-В/2-3	45	1302
35	13	В-Г/2-3	32,3	1305
36	13	В-Г/5-6	37,3	1307
37	13	В-Г/6-7	35,7	1308
38	13	Б-В/4-6	39,3	1314
39	14	Б-В/2-4	37,3	1401
40	14	Б-В/2-3	45	1402
42	14	Б-В/1-3	57,2	1403
43	14	В-Г/3-6	59,1	1406
44	14	В-Г/5-6	37,3	1407
45	14	В-Г/6-7	35,7	1408
46	14	В-Г/7-9	35,1	1409
47	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
48	14	Б-В/4-6	39,3	1414
49	15	Б-В/2-4	33,1	1501
50	15	Б-В/2-3	33,2	1502
51	15	Б-В/1-3	47	1503
52	15	В-Г/1-3	35,1	1504
53	15	В-Г/2-3	28	1505
Помещения				
54	1	Б-Г/1-4	91,9	101
55	1	Б-Г/5-8	196,3	102
Машино-места				
56	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01
57	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05
58	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06
59	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08
60	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10
61	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11
62	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12
63	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13
64	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14
65	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15
66	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16
67	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17
68	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18
69	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19
70	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22
71	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23
72	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25
73	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26
74	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27
75	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28
76	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29
77	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30

Бецкой М.С.

Шишкин А.В.

78	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31
79	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32
80	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33
Кладовки				
81	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010
82	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014
83	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017
84	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018
Итого:	Общая проектная площадь апартаментов 2 801,40 кв. м.			

- **«Общая проектная площадь Помещений, апартаментов»** - ориентировочная площадь Помещений, определяемая согласно проектной документации Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа по внутреннему периметру стен помещений и состоящая из суммы площадей всех частей помещений. В соответствии с условиями Договора Общая проектная площадь Помещений уточняется по результатам проведения фактических обмеров (далее по тексту - «данные технической инвентаризации»), проводимых уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

- **«Общее имущество»** - общие помещения, несущие конструкции Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений здания, обслуживающее более одного нежилого помещения.

- **«Застройщик»** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

- **«Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

- **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

- **«Регистрирующий орган»** - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее - Федеральный закон № 214-ФЗ.

2.2. Правовым основанием заключения Договора является:

- Разрешение на строительство № RU77110000-010570 от 09.02.2015;
- Проектная декларация, доступная для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д.1, стр.3, оф. 3410 и размещенная в сети Интернет на сайте www.pr4a.ru.
- Договор аренды земельного участка № М-02-027362 от «31» октября 2006 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «25» января 2007 г., номер регистрации 77-77-14/017/2006-86 в редакции дополнительных соглашений от «16» апреля 2007 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 13.06.2007, номер регистрации 77-77-14/007/2007-69) и от «07» мая 2014 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 01.08.2014, номер регистрации 77-77-02/025/2014-662).

- Согласованная надлежащим образом проектная документация на Объект недвижимости.

Трубейской М.С.

Шишкин А.В.

2.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц **Застройщиком** получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Объект недвижимости** и после получения **Разрешения на ввод в эксплуатацию** указанного **Объекта недвижимости** передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** - нежилые помещения, поименованные в п.1.1. Договора, характеристики, план и местоположение которых определены, согласно проекту, в Приложении № 1 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять **Объект долевого строительства** в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

3.2. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод **Объекта недвижимости** в эксплуатацию – «15» декабря 2017 г.

3.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания Договора права требования на **Объект долевого строительства** не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** - Помещения по передаточному акту не позднее «31» декабря 2017 г., при выполнении последним своих обязательств по Договору в полном объеме. При этом, **Застройщик** обязуется письменно сообщить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Помещений, о завершении строительства **Объекта недвижимости** и о готовности Помещений к передаче, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Помещений и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**, предусмотренных ч. 6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Сообщение должно направляться по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручается лично под расписку.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено **Участнику долевого строительства** в пределах срока передачи Помещений, а **Участник долевого строительства** получил его по истечении срока передачи Помещений.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления **Застройщиком** **Участника долевого строительства**, не получившего или несвоевременно получившего сообщение **Застройщика**, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по почтовым реквизитам **Участника долевого строительства**, указанным в п.12.2. Договора.

4.2. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Помещений в предусмотренный п. 4.1. Договора срок или при необоснованном отказе **Участника долевого строительства** от принятия Помещений, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.1. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещений (за исключением случая досрочной передачи Помещений, указанного в п. 4.3. Договора). При этом риск случайной гибели Помещений признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Помещений. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения в соответствии с п. 4.1. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с истечением срока хранения.

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Объекта долевого строительства** вследствие уклонения **Участника долевого строительства** от подписания передаточного акта, **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств.

Трубецкой М.С. 

Шнишкин А.В. 

4.3. **Застройщик** имеет право передать **Объект долевого строительства** до наступления срока, указанного в п. 4.1. Договора. В случае досрочной сдачи объекта **Участник долевого строительства** обязуется принять его в порядке, указанном в Договоре применительно к дате реального предъявления **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства для приемки.

4.4. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому обеими Сторонами.

4.5. **Участник долевого строительства** обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления приступить к приемке готового Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) рабочих дней **Участник долевого строительства** обязан, в случае отсутствия претензий к Объекту долевого строительства, подписать акт приема-передачи (передаточный акт), либо подписать указанный акт с приложением замечаний. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.6. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в техническом состоянии, определенном проектной документацией. Помещения передаются **Участнику долевого строительства** без внутренней отделки. Требования, которым должен удовлетворять объем фактически выполненных работ, установлены Разделом 7 Договора.

4.7. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.8. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. После завершения строительства Объекта недвижимости ему будет присвоен почтовый адрес.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик** обязан использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта недвижимости, на оплату услуг Заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам, на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием **Застройщика** в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Объекта недвижимости, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства, погашение полученных для строительства Объекта недвижимости кредитов банков, целевых займов и процентов по ним, на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Объекта недвижимости, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

5.2. **Застройщик** обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Регистрирующий орган, для государственной регистрации прав собственности **Участника долевого строительства** на Помещения не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.



Шишкин А.В.



При этом, государственная регистрация права собственности осуществляется силами и за счет **Участника долевого строительства** с уплатой предусмотренных Налоговым кодексом РФ пошлин.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество.

5.3. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.4. **Участник долевого строительства** обязуется:

5.4.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта недвижимости путем уплаты **Застройщику** денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных Разделом 6 Договора.

5.4.2. Оплатить стоимость услуг БТИ по обмеру площадей Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства.

5.4.3. Заключить в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приемки Объекта долевого строительства договора на его техническое обслуживание и эксплуатацию с организацией, на которую будут возложены обязанности по эксплуатации Объекта недвижимости после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и оплатить данной организации авансом 4 (четыре) месяца предоставления услуг по обслуживанию и коммунальные затраты, соразмерно своей доле в Объекте недвижимости.

5.4.4. Письменно уведомлять **Застройщика** о состоявшемся переходе прав **Участника долевого строительства** по настоящему Договору к другим (физическим и/или юридическим) лицам на основании договоров об уступке прав, заключенных согласно Разделу 13 Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки.

5.4.5. Обязательства **Участника долевого строительства** по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Разделом 6 Договора, выполнения иных обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного акта) на Объект долевого строительства.

5.4.6. После приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства своими силами и за свой счет.

5.4.7. Нести риск случайной гибели (повреждения) Помещений с момента их принятия по передаточному акту.

5.4.8. До момента регистрации права собственности на Помещения и без наличия письменного согласования с **Застройщиком** не производить каких-либо перепланировок (перестроек, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в них. В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного обязательства все убытки, возникающие у **Застройщика**, возмещаются **Участником долевого строительства** в полном объеме в сроки, указанные **Застройщиком** в соответствующей претензии.

5.4.9. Право собственности на Помещения возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. **Участник долевого строительства**, становясь собственником Помещений, принимает на себя обязанность по уплате соответствующих налогов.

5.5. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Помещений **Участнику долевого строительства** или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной и/или судебной власти, не влекут ответственности **Застройщика**.

5.6. По соглашению Сторон **Застройщик** вправе обеспечить доступ **Участнику долевого строительства** в Помещения до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для проведения отделочных работ в соответствии с утвержденным регламентом, с одновременным принятием со стороны **Участника долевого строительства** обязательств по содержанию объекта

Трубецкой М.С.



Шипкин А.В.



долевого строительства, расходов за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (Помещений) и расходованных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, составляет **369 005 461 (Триста шестьдесят девять миллионов пять тысяч четыреста шестьдесят один) рубль**, из них:

-апартаменты квартирного типа	условный № 201	6 429 810	(Шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот десять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 202	4 652 795	(Четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи семьсот девяносто пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 203	6 484 070	(Шесть миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 204	4 910 530	(Четыре миллиона девятьсот десять тысяч пятьсот тридцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 205	3 933 850	(Три миллиона девятьсот тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 206	6 768 935	(Шесть миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 207	4 408 625	(Четыре миллиона четыреста восемь тысяч шестьсот двадцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 208	4 408 625	(Четыре миллиона четыреста восемь тысяч шестьсот двадцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 209	4 327 235	(Четыре миллиона триста двадцать семь тысяч двести тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 210	6 199 205	(Шесть миллионов сто девяносто девять тысяч двести пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 211	4 449 320	(Четыре миллиона четыреста сорок девять тысяч триста двадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 212	5 588 780	(Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 213	6 117 815	(Шесть миллионов сто семнадцать тысяч восемьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 214	6 497 635	(Шесть миллионов четыреста девяносто семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 313	5 968 600	(Пять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 406	8 111 870	(Восемь миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 409	4 856 270	(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч двести семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 502	6 199 205	(Шесть миллионов сто девяносто девять тысяч двести пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 503	7 827 005	(Семь миллионов восемьсот двадцать семь тысяч пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 904	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1014	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,

Трубецкой М.С.

Шинкин А.В.

-апартаменты квартирного типа	условный № 1105	4 422 190	(Четыре миллиона четыреста двадцать две тысячи сто девяносто) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1106	8 071 175	(Восемь миллионов семьдесят одна тысяча сто семьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1107	5 114 005	(Пять миллионов сто четырнадцать тысяч пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1108	4 883 400	(Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи четыреста) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1113	5 860 080	(Пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1114	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1202	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1206	8 016 915	(Восемь миллионов шестнадцать тысяч девятьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1207	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1209	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1210	8 220 390	(Восемь миллионов двести двадцать тысяч триста девяносто) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1211	6 334 855	(Шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи восемьсот пятьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1301	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1302	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1305	4 381 495	(Четыре миллиона триста восемьдесят одна тысяча четыреста девяносто пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1307	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1308	4 842 705	(Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи семьсот пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1314	5 331 045	(Пять миллионов триста тридцать одна тысяча сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1401	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1402	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1403	7 759 180	(Семь миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч сто восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1406	8 016 915	(Восемь миллионов шестнадцать тысяч девятьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1407	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1408	4 842 705	(Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи семьсот пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1409	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1410	8 220 390	(Восемь миллионов двести двадцать тысяч триста девяносто) рублей,

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

-апартаменты квартирного типа	условный № 1414	5 331 045	(Пять миллионов триста тридцать одна тысяча сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1501	4 490 015	(Четыре миллиона четыреста девяносто тысяч пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1502	4 503 580	(Четыре миллиона пятьсот три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1503	6 375 550	(Шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1504	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1505	3 798 200	(Три миллиона семьсот девяносто восемь тысяч двести) рублей,
- помещение	условный № 101	13 936 635	(Тринадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот тридцать пять) рублей,
- помещение	условный № 102	29 768 895	(Двадцать девять миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто пять) рублей,
- машино-место	условный ММ-01	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-05	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-06	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-08	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-10	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-11	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-12	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-13	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-14	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-15	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-16	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-17	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-18	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-19	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-22	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-23	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-25	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-26	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

- машино-место	условный ММ-27	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-28	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-29	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-30	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-31	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-32	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-33	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-010	596 860	(Пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот шестьдесят) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-014	1 180 155	(Один миллион сто восемьдесят тысяч сто пятьдесят пять) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-017	196 693	(Сто девяносто шесть тысяч сто девяносто три) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-018	196 693	(Сто девяносто шесть тысяч сто девяносто три) рублей,

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.6.5. Договора.

6.2. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить Цену Договора, указанную в п.6.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным не запрещенным законодательством РФ способом в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат **Застройщика**, указанных в п. 5.1. Договора, исходя из размера общей проектной площади Помещений.

6.2.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг **Застройщика**, расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению, в т.ч. в соответствии с п.5.1. Договора.

6.4. Днем исполнения обязанности **Участника долевого строительства** по оплате всей суммы, указанной в п. 6.1. Договора, признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет **Застройщика**.

6.5. Общая проектная площадь Помещений указана в Договоре на основании проектных данных. Окончательная площадь Помещений определяется по результатам технической инвентаризации соответствующим уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более указанной в Договоре, **Участник долевого строительства** обязуется осуществить доплату в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после его уведомления **Застройщиком**.

Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее указанной в Договоре, **Застройщик** обязуется осуществить возврат **Участнику долевого строительства** излишне уплаченных по Договору денежных средств по реквизитам **Участника долевого строительства**, указанным им в письменном заявлении на имя **Застройщика**, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Помещений.

Трубецкой М.С. 

Шиншин А.В. 

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Помещений, которые будут передаваться **Застройщиком Участнику долевого строительства** по Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации.

Помещения передаются **Участнику долевого строительства** без отделки и инженерного оборудования, в следующей степени готовности:

- установлены стеклопакеты;
- установлены радиаторы отопления;
- установлена входная дверь;
- электрический щиток в помещениях;
- стояки ГВС, ХВС, канализационный без разводки по помещениям;
- система пожаротушения и пожарной сигнализации без разводки по помещениям.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Помещений, или с иными недостатками, которые делают Помещения непригодными для предусмотренного договором использования, выявленные при приеме Помещений строительные недостатки подлежат указанию в Акте, подписываемом **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**. Последний обязуется безвозмездно устранить указанные недостатки в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.6. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, согласно его условиям и полного расчета между Сторонами. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

8.3. **Участник долевого строительства** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- 2) неисполнения **Застройщиком** в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 7.2. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

Трубецкой М.С.

Шिशкин А.В.

4) в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** по почте заказным письмом с описью вложения, а также Регистрирующий орган об одностороннем отказе от исполнения Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от Договора и предоставить **Застройщику** документ, подтверждающий факт уведомления Регистрирующего органа. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на **Участника долевого строительства**.

8.3.2. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

8.4. По требованию **Участника долевого строительства** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входят Помещения, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Помещения не будут переданы **Участнику долевого строительства**;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входят Помещения, в том числе существенного изменения размера Помещений, более чем на 5 % от Общей площади Помещений;

- в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.5. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от Договора по указанным в п.п. 8.3 и 8.4 основаниям, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ.

8.6. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса (Цены договора) **Участником долевого строительства** составит более чем 2 (Два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, кроме оснований, определенных п.8.6. Договора, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры по Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Трубецкой М.С.



Шишкин А.В.



9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном порядке.

9.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** условий п. 5.4. Раздела 5 Договора **Застройщик** оставляет за собой право обратиться с иском о взыскании с **Участника долевого строительства** компенсации за причиненный вследствие его бездействий ущерб, а также расходов по содержанию объекта долевого строительства, за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

10.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти города Москвы, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков.

11.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами Договора.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений.

12.2. Уведомления и претензии направляются заказными письмами с описью вложения по следующим почтовым реквизитам:

Участник долевого строительства: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11.

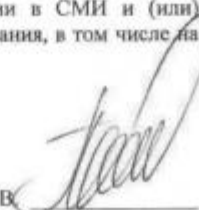
Застройщик: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А.

12.3. Уведомления **Застройщика**, за исключением направляемых согласно п.4.1., 4.7., 6.5., 8.3.1. и 8.6. Договора, считаются надлежащими в случае их публикации в СМИ и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте **Застройщика**.

Трубецкой М.С.



Шишкин А.В.



13. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного) акта.

13.2. Уступка прав требований Участником долевого строительства производится только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

13.3. Государственная регистрация Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

13.4. В случае осуществления Участником долевого строительства государственной регистрации Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой Регистрирующего органа в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

При нарушении Участником долевого строительства срока, установленного настоящим пунктом, он обязан по требованию Застройщика уплатить штраф в размере 0,5% от цены настоящего Договора.

14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору являются: право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенный по адресу: город Москва, улица Пришвина, вл. 4А, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости, которые считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации Договора.

14.2. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ, не распространяется на Объект долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация об условиях Договора, финансовом положении Сторон и условиях договоров, в т.ч. с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. В соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработки персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что

Трубецкой М.С.

Шинкин А.В.

данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по почтовым реквизитам **Застройщика**.

15.3. В соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе» **Участник долевого строительства** дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

15.4. Все изменения и дополнения к Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

15.5. Подписавшие Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и что они вправе устанавливать предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1, в котором определена характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства**.

15.7. **Участник долевого строительства** подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Объект недвижимости и со всей необходимой для строительства Объекта недвижимости документацией, имеющейся у **Застройщика**.

15.8. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для **Застройщика**, один для **Участника долевого строительства** и один для Регистрирующего органа.

16. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «КАРА+»

ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А
р/с 40702810300000063271 в банке ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
к/с 30101810100000000716 БИК 044525716

Генеральный директор



М.С. Трубецкой

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: АО «АЛВЕК»

ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001
Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11
Р/с 40702810538000143850 в банке ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
К/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор УО АО «АЛВЕК»



А.В.Шивкин

Приложение № 1
к Договору № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве
от «04» сентября 2017 г.

**Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства),
входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами
квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером
77:02:0002013:97 по адресу: г.Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:**

- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,4 кв.м., условный № 201, расположено в осях Б-В/2-5 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 34,3 кв.м., условный № 202, расположено в осях Б-В/2-3 на 2 (Втором) этаже.
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,8 кв.м., условный № 203, расположено в осях Б-В/1-3 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 36,2 кв.м., условный № 204, расположено в осях В-Г/1-3 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 29,0 кв.м., условный № 205, расположено в осях В-Г/2-3 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 49,9 кв.м., условный № 206, расположено в осях В-Г/3-6 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,5 кв.м., условный № 207, расположено в осях В-Г/5-6 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,5 кв.м., условный № 208, расположено в осях В-Г/6-7 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 31,9 кв.м., условный № 209, расположено в осях В-Г/7-9 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,7 кв.м., условный № 210, расположено в осях Б-Г/8-10 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,8 кв.м., условный № 211, расположено в осях Б-В/8-9 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 41,2 кв.м., условный № 212, расположено в осях Б-В/6-8 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,1 кв.м., условный № 213, расположено в осях Б-В/5-7 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,9 кв.м., условный № 214, расположено в осях Б-В/4-6 на 2 (Втором) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 44,0 кв.м., условный № 313, расположено в осях Б-В/5-7 на 3 (Третьем) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 59,8 кв.м., условный № 406, расположено в осях В-Г/3-6 на 4 (Четвертом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,8 кв.м., условный № 409, расположено в осях В-Г/7-9 на 4 (Четвертом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,7 кв.м., условный № 502, расположено в осях Б-В/5-3на 5 (Пятом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 57,7 кв.м., условный № 503, расположено в осях Б-В/1-3 на 5 (Пятом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,6 кв.м., условный № 904, расположено в осях В-Г/1-3 на 9 (Этаж) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,6 кв.м., условный № 1014, расположено в осях Б-В/4-6 на 10 (Десятом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,6 кв.м., условный № 1105, расположено в осях В-Г/2-3 на 11 (Одиннадцатом) этаже;
- апартаменты квартирного типа, условный № 1106 - нежилое, общей проектной площадью 59,8 кв.м., расположено в осях В-Г/3-6 на 11 (Одиннадцатом) этаже;

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,1 кв.м., условный № 1504, расположено в осях В-Г/1-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 28,0 кв.м., условный № 1505, расположено в осях В-Г/2-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-помещение, назначение – нежилое, общей проектной площадью 91,9 кв.м., условный № 101, расположено в осях Б-Г/1-4 на 1 (Первом) этаже;
-помещение, назначение – нежилое, общей проектной площадью 196,3 кв.м., условный № 102, расположено в осях Б-Г/5-8 на 1 (Первом) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-01, расположено в осях А-Б/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-05, расположено в осях В-Г/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-06, расположено в осях В-Г/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-08, расположено в осях Г-Д/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-10, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-11, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-12, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-13, расположено в осях Г-Д/3-4 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-14, расположено в осях Г-Д/3-4 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-15, расположено в осях Г-Д/4-5 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-16, расположено в осях Г-Д/4-5 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-17, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-18, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-19, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-22, расположено в осях Б-В/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-23, расположено в осях Б-В/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-25, расположено в осях В-Г/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-26, расположено в осях В-Г/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-27, расположено в осях Г-Д/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-28, расположено в осях Г-Д/6-7 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-29, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-30, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-31, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-32, расположено в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,

Трубецкой М.С.

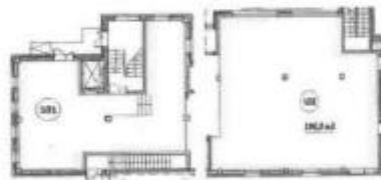
Шипкин А.В.

-машинно-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-33, расположено в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 8,8 кв.м., условный № КЛ-010, расположена в осях А-Б/9-10 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 17,4 кв.м., условный № КЛ-014, расположена в осях А/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-017, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-018, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже.

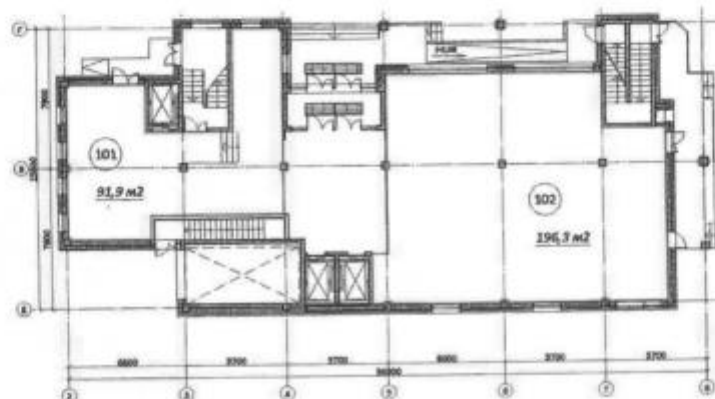
**Основные характеристики строящегося (создаваемого)
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:**

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600\text{кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоёв 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_b^{del} = 82.2 \text{ вКтч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 1(Первом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



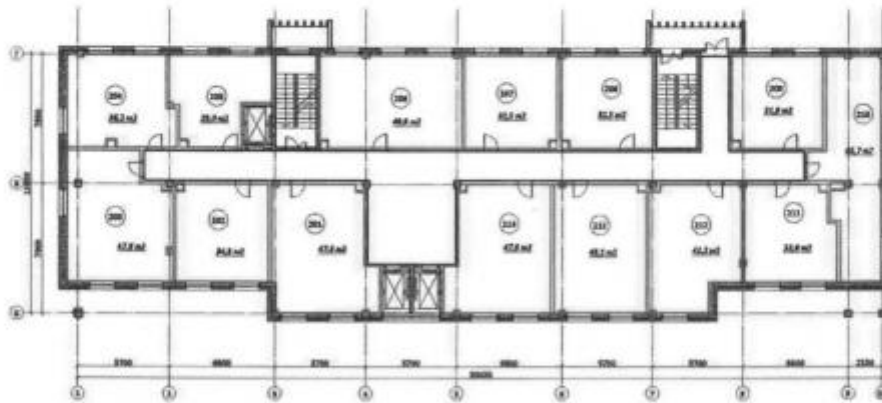
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

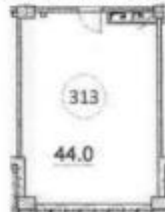
План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 2 (Втором) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



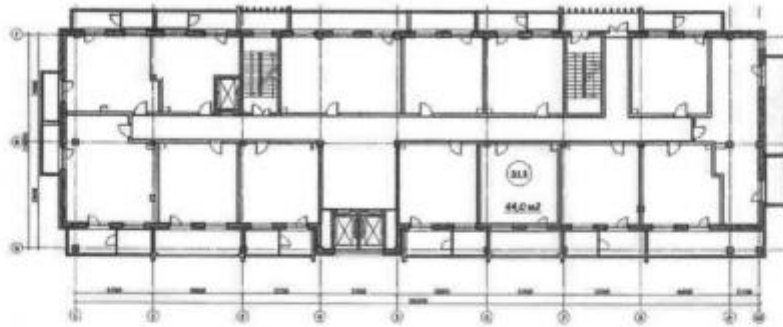
План объекта долевого строительства:



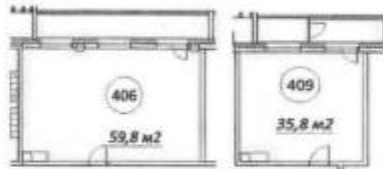
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

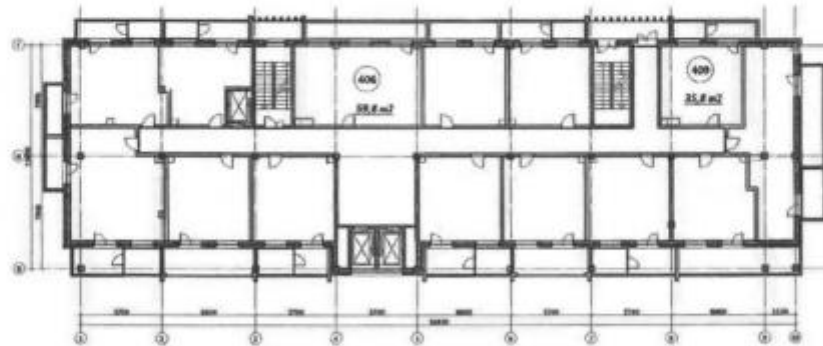
Местоположение объекта долевого строительства на 3 (Третьем) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 4 (Четвертом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



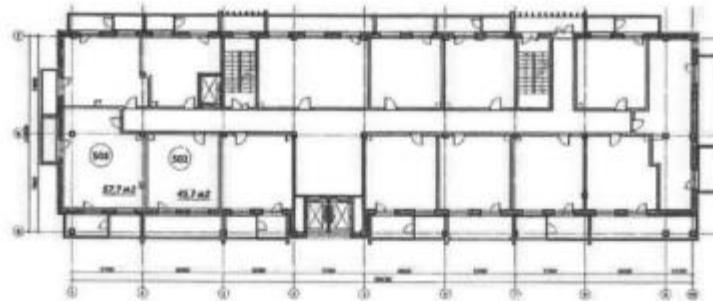
План объекта долевого строительства:



Трубецкой М.С.

Шышкин А.В.

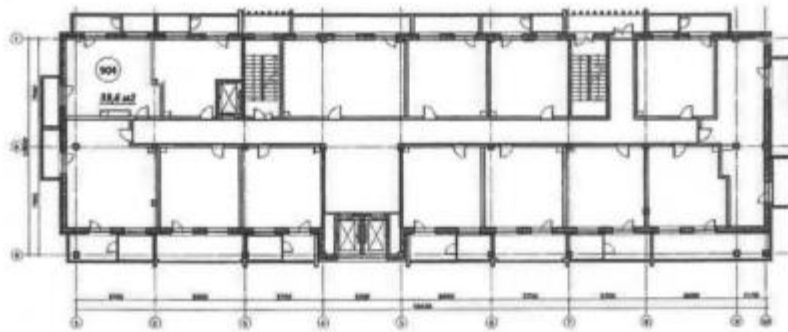
Местоположение объекта долевого строительства на 5 (Пятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:




Местоположение объекта долевого строительства на 9 (Девятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



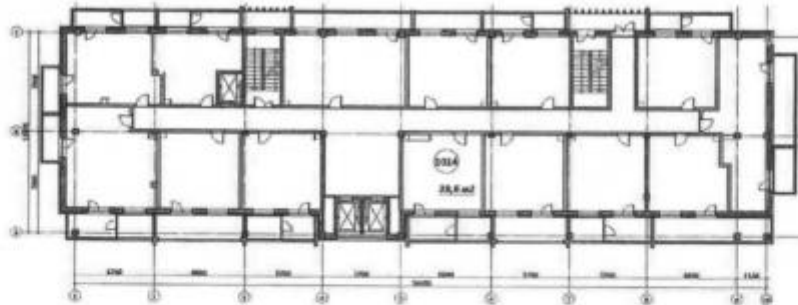
План объекта долевого строительства:



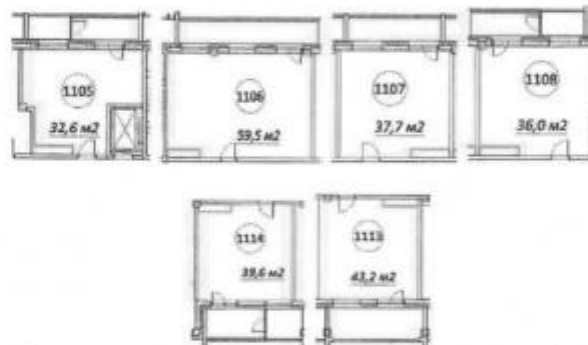
Трубецкой М.С. 

Шижкин А.В. 

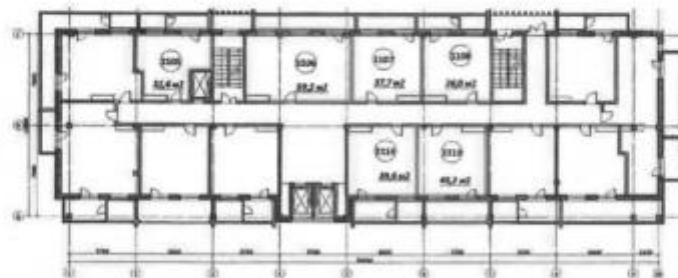
Местоположение объекта долевого строительства на 10 (Десятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 11 (Одиннадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



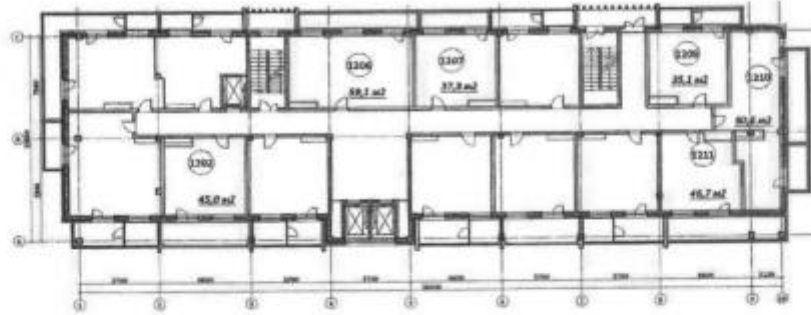
План объекта долевого строительства:



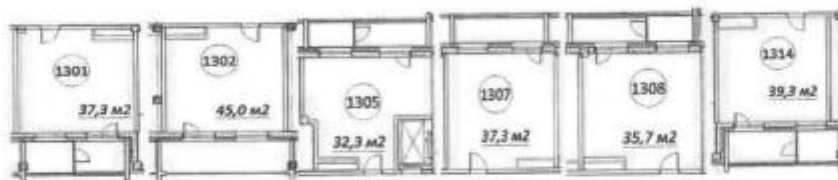
Трубецкой М.С.

Шшкин А.В.

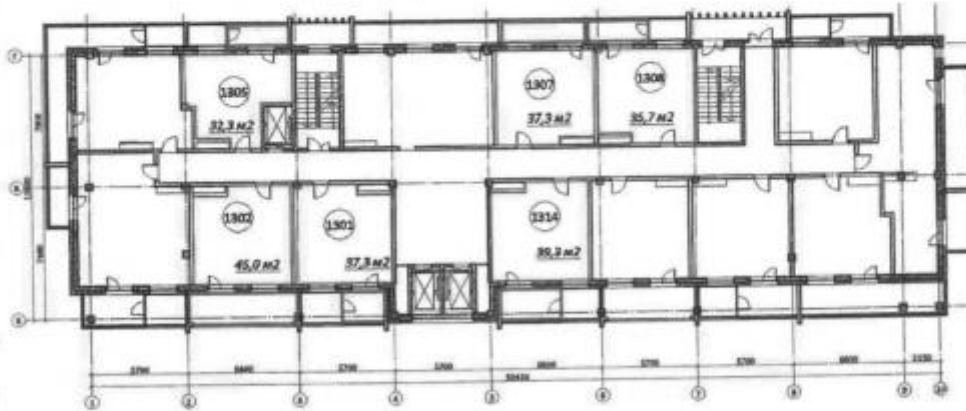
Местоположение объекта долевого строительства на 12 (Двенадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 13 (Тринадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:

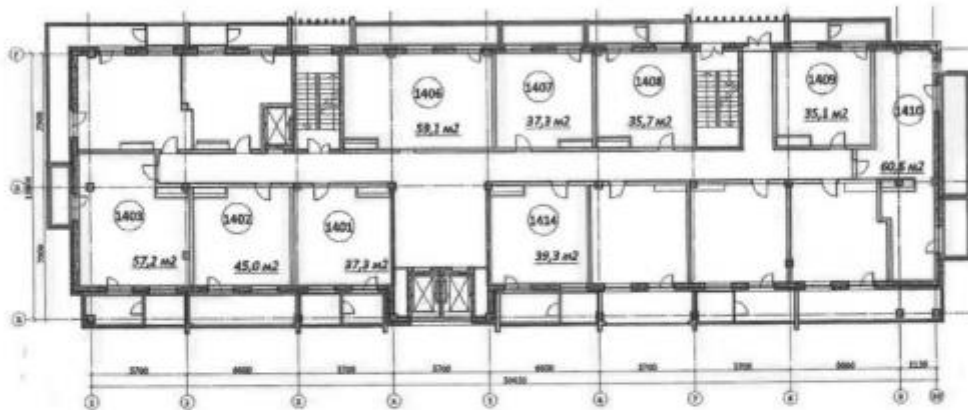


Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.



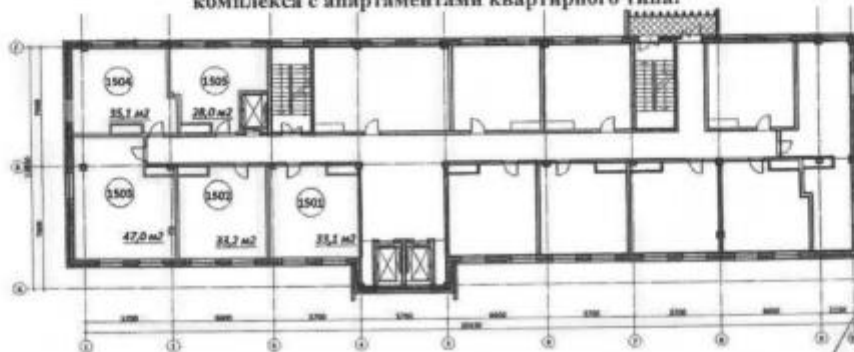
Местоположение объекта долевого строительства на 14 (Четырнадцатом) этаже
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



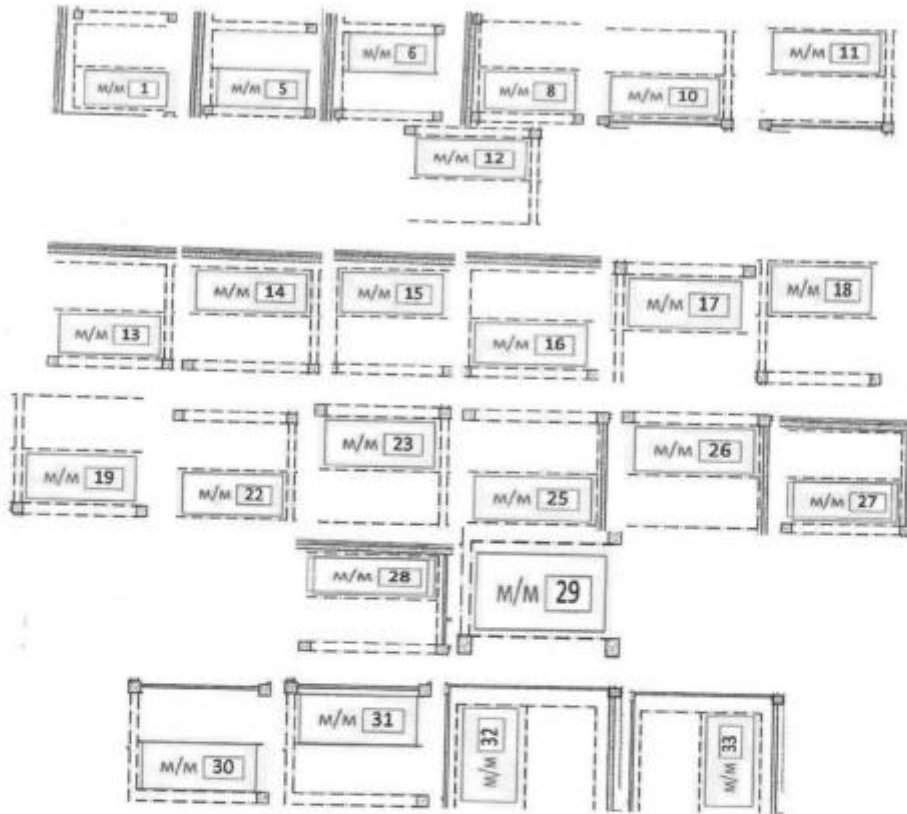
Местоположение объекта долевого строительства на 15 (Пятнадцатом) этаже Гостиничного
комплекса с апартаментами квартирного типа:



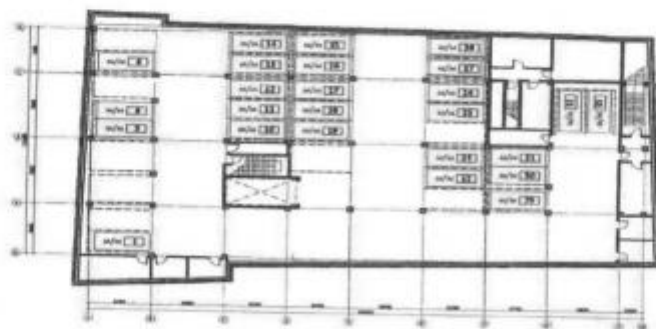
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

План объекта долевого строительства:



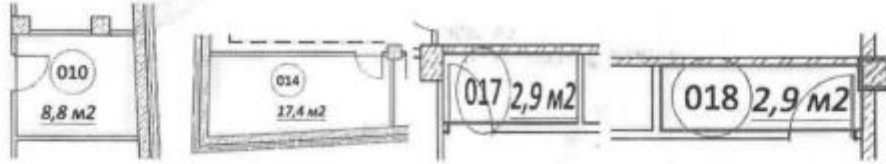
Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



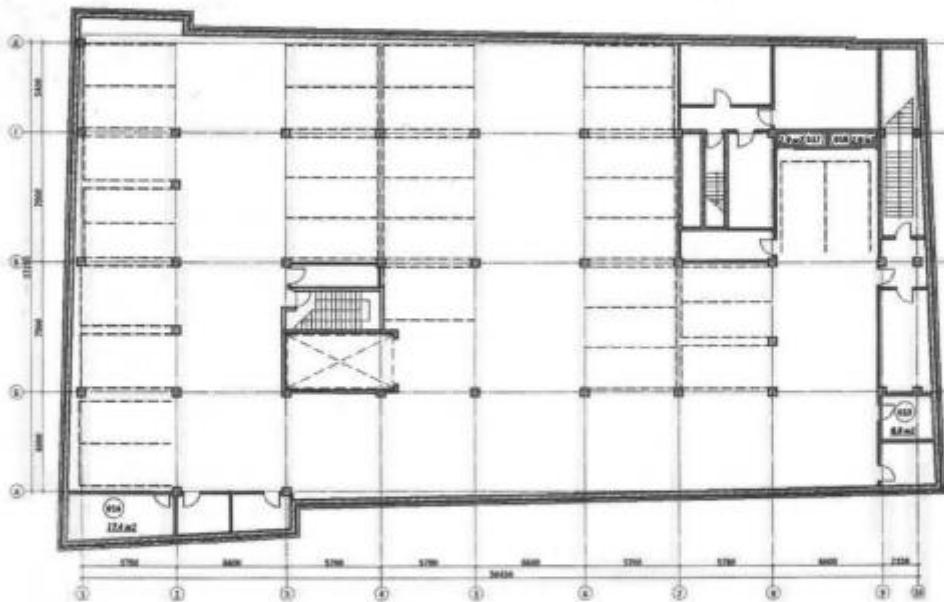
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Формат регистрационного документа: <i>44 4 Москва</i>
Целевое назначение государственной регистрации: <i>ДОГОВОР</i>
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТ-ВЕ
Дата регистрации: <i>11.09.2017</i>
№ документа: <i>50/006/2017-91-44/001/2017-44</i>
№ регистрации: <i>50/006/2017-91-44/001/2017-44</i>
Регистратор: <i>ПЕРЕТОН О Ю.</i>



Общество с ограниченной ответственностью
«КАРА+»

127549, г. Москва, ул. Пришвина дом. 4, корпус А
ИНН/КПП 7731018119/774901001
ОГРН 1037739650981

Исх. № 1 от «18» июня 2018г.

Настоящим письмом сообщаем, что по договору № № ПР-101/КР/ДДУ участия в строительстве от 04.09.2017г. АО «АЛВЕК» (ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233) исполнил свои обязательства перед ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119) по оплате цены договора 369 005 461 (Триста шестьдесят девять миллионов пять тысяч четыреста шестьдесят один) рубль в полном объеме.

ООО «КАРА+» претензий к АО «АЛВЕК» не имеет.

Управляющая организация
АО «Агора Проджект»
в лице генерального директора



/ Морозов А.Ю./

Договор уступки прав требований № РЗ-16-63

Город Москва, одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество "АЛБЕК", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7713275233, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739364190, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007186231, дата государственной регистрации: 03 февраля 2003 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771501001, адрес юридического лица: 127576, город Москва, улица Новгородская, дом 1, корпус Г, офис 304.11, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 22 июня 2017 года, номер регистрации: 7177747220116, именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью "Шишкин и Ко" (ОГРН: 5087746134251, ИНН: 7719694142, КПП: 771901001, адрес: 105187, город Москва, улица Борисовская, дома 11, этаж 1, к. 18) Шишкина Александра Владимировича, 14 ноября 1970 года рождения, место рождения: пос. Голицыно Одинцовский р-н Московской области, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 15 374654, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Бутырский 16 ноября 2015 года, код подразделения 770-079, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Гончарова, дом 17, корпус 3, квартира 124, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рентный 3» (Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 19 мая 2009 года в реестре за № 1434-94156300), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7723625776, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077759414281, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009552818, дата государственной регистрации: 24 августа 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772501001, адрес юридического лица: 115432, город Москва, Проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, дата регистрации: 13 декабря 2017 года, номер регистрации: 6177749952320, в лице исполняющего обязанности генерального директора Карабанова Владислава Николаевича, 24 ноября 1969 года рождения, место рождения: город Ульяновск, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 46 14 727672, выданный ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 11 декабря 2014 года, код подразделения 500-170, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Химки, улица Панфилова, дом 2, квартира 146, действующего на основании Устава, Решения № 46 от 31 мая 2018 года, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор уступки прав требований (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора, цена и порядок оплаты

1.1. Цедент передает, а Цессионарий принимает (приобретает) в общую долевую собственность и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав требования, принадлежащих Цеденту на основании Договора № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от «04» сентября 2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве «21» сентября 2017 г.; номер регистрации 77:02:0002013:97-77/002/2017-44 в редакции дополнительного соглашения № 1 от 22 ноября 2017 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 02 декабря 2017 г., номер регистрации: 77:02/002013:97-77/002/2017-54 и дополнительного соглашения № 2 от 03 июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 05 июля 2018 г., номер регистрации 77:02/002013:97-77/008/2018-67 (далее - Договор участия),

заключенного между Цедентом и Обществом с ограниченной ответственностью «КАРА+» (ОГРН 1037739650981), (далее - Застройщик).

1.2. Передаваемые права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Цессионарию Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства: нежилые помещения – апартаменты квартирного типа в Объекте недвижимости, входящие в его состав и подлежащие передаче Цессионарию после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором участия, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
2	14	Б-В/2-3	45	1402
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				

Характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведено в Приложении №1 к Договору.

1.3. Цена Объекта долевого строительства согласно Договору участия составляет 38 608 706,00 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей. На момент заключения Договора Цена Объекта долевого строительства по Договору участия полностью оплачена.

1.4. За уступку прав по Договору участия (стоимость передаваемых прав) Цессионарий обязуется оплатить Цеденту 38 608 706,00 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора:

-апартаменты квартирного типа	условный № 1401	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать два) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1402	4 272 975,00	(Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи девятьсот семьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1403	5 431 426,00	(Пять миллионов четыреста тридцать одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей.
-апартаменты квартирного типа	условный № 1406	5 611 841,00	(Пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот сорок один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1407	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать два) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1408	3 389 894,00	(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто четыре) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1409	3 332 921,00	(Три миллиона триста тридцать две тысячи девятьсот двадцать один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1410	5 754 273,00	(Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят три) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1414	3 731 732,00	(Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча восемьсот тридцать два) рубля

Стороны договорились, что при оплате прав требований после их перехода к Цессионарию права требования, передаваемые по настоящему Договору, не являются находящимися в залоге у Цедента.

1.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора, является проектной. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства и определяется после проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства органами технического учета.

1.6. Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более той, что указана в п.1.2. Договора, Цессионарий обязуется осуществить доплату. Доплата производится на расчетный счет Застройщика по его реквизитам, указанным в Договоре, до подписания акта приема-передачи Объекта.

Если общая площадь Объекта по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее той, что указана в п.1.2. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Цессионарию излишне уплаченных денежных средств.

Возврат осуществляется путем перечисления денежных средств по реквизитам Цессионария, указанным им в письменном заявлении на имя Застройщика, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

1.7. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию согласно Договору участия – не позднее 15 октября 2018 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по акту в соответствии с п. 4.1. Договора участия – не позднее 31 декабря 2018 г.

1.8. Права требования, передаваемые Цедентом по Договору, переходят в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3» в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.9. В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» права по Договору участия приобретаются для включения в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3», доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Надежное управление».

А согласно части 5 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, при государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, приобретаемый в состав паевого инвестиционного фонда, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности), т.е. применительно к настоящей сделке – владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3».

2. Права и обязанности сторон

2.1. Стороны подтверждают, что Цедент сообщил Цессионарию при подписании настоящего Договора все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав и обязанностей по Договору участия.

2.2. К моменту подписания настоящего Договора Цедент предоставил Цессионарию копию Договора участия, заверенную подписью Цедента.

2.3. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданных им требований, но не отвечает за неисполнение этих требований Застройщиком.

2.4. Цедент гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора права требования никому не проданы, не уступлены, под арестом и запрещением не состоят, нигде не заложены и распоряжение ими никоим образом не обременено.

2.5. Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. В случае последующего заключения Договора уступки прав требований в отношении объекта долевого строительства, Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся

переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требований.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двухсторонних переговоров. В случае, если стороны не достигли взаимного согласия, споры, разногласия и требования, возникающие или которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат рассмотрению в судебных органах согласно законодательству. Уведомление сторон осуществляется по адресам, указанным в Договоре.

4.2. Содержание статей 388, 389, 389.1, 390, 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сторонам нотариусом разъяснено.

4.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несут Цессионарий и Цедент в равных долях. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, оплачиваются Цедентом в полном объеме.

4.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича по адресу: город Москва, улица Климашкина, дом 24, по одному экземпляру выдается для каждой Стороны, и один экземпляр представляется в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что они не причастны к экстремистской деятельности или терроризму и что в отношении их не возбуждена процедура банкротства, а также, что физические лица, подписывающие соглашение, не лишены и не ограничены в дееспособности, что подтверждается информацией, содержащейся в реестре Федеральной службы по финансовому мониторингу и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью: Приложение № 1 - характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Цедент: АО «АЛВЕК»

ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001

Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.31, корп. Г, офис 304.11

Р/с 40702810800000026690 в ПАО «МТС-Банк»

к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО АО «АЛВЕК» _____



А.В. Шихкин

Цессионарий: ООО УК «Надежное управление» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

115432, г. Москва,

просп. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI

5

ИНН/КПП 7723625776/772501001
ОГРН 1077759414281
р/с 4070 1810 1202 1000 0006
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101 810 6 00000000 232
БИК 044525232



И.о. генерального директора ООО УК «Надежное управление» В.Н. Карабанов

«Согласовано»: Застройщик ООО «КАРА+»
ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А
расчетный счет 40702810300000026284 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232



Генеральный директор УО ООО «КАРА+» А.Ю. Морозов

Российская Федерация
Город Москва

Однадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/519-и/77-2018-3-842

Взыскано по тарифу: 51608 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8000 руб. 00 коп.

К. Е. Сидоров



Приложение № 1
к Договору уступки прав требований № *РЗ-46-63*
от «10» июля 2018 г.

Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства), входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97 по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1401, расположено в осях Б-В/2-4 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,0 кв.м., условный № 1402, расположено в осях Б-В/2-3 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 57,2 кв.м., условный № 1403, расположено в осях Б-В/1-3 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 59,1 кв.м., условный № 1406, расположено в осях В-Г/3-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1407, расположено в осях В-Г/5-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,7 кв.м., условный № 1408, расположено в осях В-Г/6-7 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,1 кв.м., условный № 1409, расположено в осях В-Г/7-9 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 60,6 кв.м., условный № 1410, расположено в осях Б-Г/8-10 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,3 кв.м., условный № 1414, расположено в осях Б-В/4-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже.

Основные характеристики строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600\text{кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоёв 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_{\text{эк}}= 82,2 \text{ вКтч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 14 (Четырнадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирнго типа:





Проектная декларация
 18-77-000383-01 от 08.06.2018

"Клубный дом на Пришвина"
 по адресу: г. Москва, СВАО, Бибирево, ул.Пришвина, вл. 4А.

Информация о застройщике		
Раздел 1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении		
1.1. О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью (12300)
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы "КАРА+"
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы "КАРА+"
1.2. О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс 127549
	1.2.2	Субъект Российской Федерации Город федерального значения Москва
	1.2.3	Район субъекта Российской Федерации
	1.2.4	Вид населенного пункта Город
	1.2.5	Наименование населенного пункта Москва
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети Улица

	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети	Пришвина
	1.2.8	Тип здания (сооружения)	Дом: 4а Корпус: Строение:
	1.2.9	Тип помещений	Квартира: Комната: Офис: Помещение:
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Понедельник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Вторник
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Среда
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Четверг
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 18:00
1.3. О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели	Пятница
	1.3.2	Рабочее время	09:00 - 17:00
1.4. О номере телефона, адресе официального сайта застройщика и	1.4.1	Номер телефона	+7 (495) 6407027
	1.4.2	Адрес электронной почты	info@alvek.ru

24

9.2.14	Владение	4а
9.2.15	Блок-секция	
9.2.16	Уточнение адреса	г. Москва, СВАО, Бибирево, ул. Пришвина, вл. 4А.
9.2.17	Назначение объекта	Нежилое
9.2.18	Минимальное количество этажей в объекте	15
9.2.19	Максимальное количество этажей в объекте	16
9.2.20	Общая площадь объекта (кв. м.)	11 368
9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
9.2.22	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
9.2.23	Класс энергоэффективности	А (Очень высокий)
9.2.24	Сейсмостойкость	

Раздел 10. О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом

10.1. О виде договора, для исполнения которого застройщиком	10.1.1	Вид договора
	10.1.2	Номер договора

17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	100%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	80%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	3 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	60%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2018 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	40%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2016 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	20%
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 кв. 2016 г.
17.1. О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 кв. 2018 г.

Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

--	--	--	--



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения экспертизы:

Заявление о проведении экспертизы ООО «КАРА+» от 29 декабря 2015 г.

Договор на проведение экспертизы от 29 декабря 2015 года № 1537-МЭ/15.

1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Корректировка раздела(ов) проектной документации и результатов инженерных изысканий.

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа.

Строительный адрес: город Москва, улица Пришвина, вл. 4А, район Бибирево, Северо-Восточный административный округ.

1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей

Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства – в соответствии с положительным заключением ООО «Строительная Экспертиза» от 23 декабря 2014 года № 6-1-1-0885-14

Площадь участка, га (по ГПЗУ)	0,1622
Строительный объем здания, куб. м	49 825,0
Общая площадь здания, кв. м	11 368,0
в том числе: надземной части, кв. м	9 918,0
подземной части, кв. м	1 450,0
Количество машиномест в подземном паркинге, шт.	33

2

Этажность	15+подвал
Верхняя отметка здания	61,20 м

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания (ГАП, ГИП, проектные организации)

Проектная организация: ООО «Архитектурно-строительная компания АКРО-М».

Место нахождения: 129090, город Москва, Грохольский пер., д. 28.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 12 декабря 2012 года № 0109.01-2009-7709242108-П-29, выдано НП СРО «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций».

Главный архитектор проекта: Иванов В.В.

Главный инженер проекта: Крысенков В.А.

Изыскательские организации:

ООО «Золотые купола нечерноземья».

Место нахождения: 129010, город Москва, проспект Мира, д.14, стр.10.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 13 ноября 2012 года № 01-И-№1131-2 выдано СРО НП «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» (НП «АИИС»)

АНО «НИЭС»

Место нахождения: 129110, Москва, улица Гиляровского, дом 54, стр. 1.

Свидетельство о допуске к работам в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22 октября 2012 года № 01-И-№0105-2 выдано СРО Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» (НП «АИИС»).

Испытательный лабораторный центр АНО «НИЭС».

Место нахождения: 129110, город Москва, ул. Гиляровского, д. 54, стр. 1.

Аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.513042, зарегистрирован в Едином реестре 09 апреля 2010 года, действителен до 09 апреля 2015 года.



Общество с ограниченной ответственностью
«ТеплоСтандарт»

ИНН/КПП 4825048459/482501001
Свидетельство №0196-2011-4825048459-П-13
Сайт: teplost.ru
e-mail: info@teplost.ru; 6164221@mail.ru
тел./факс: 8(499) 705-6716, 8(926) 616-4221

*Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа
по адресу: г.Москва, ул.Пришвина, 4а*


ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

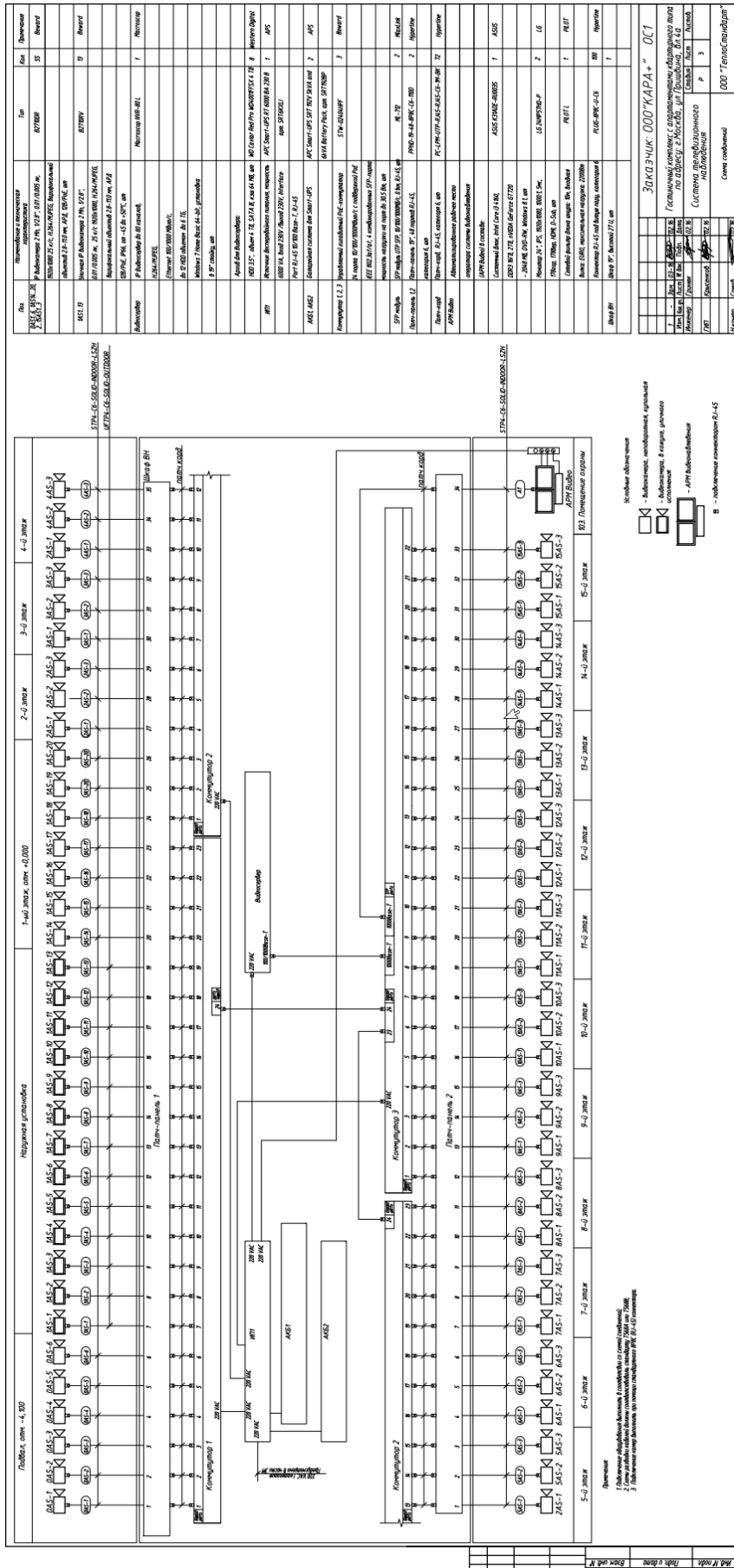
*Система телевизионного
наблюдения*

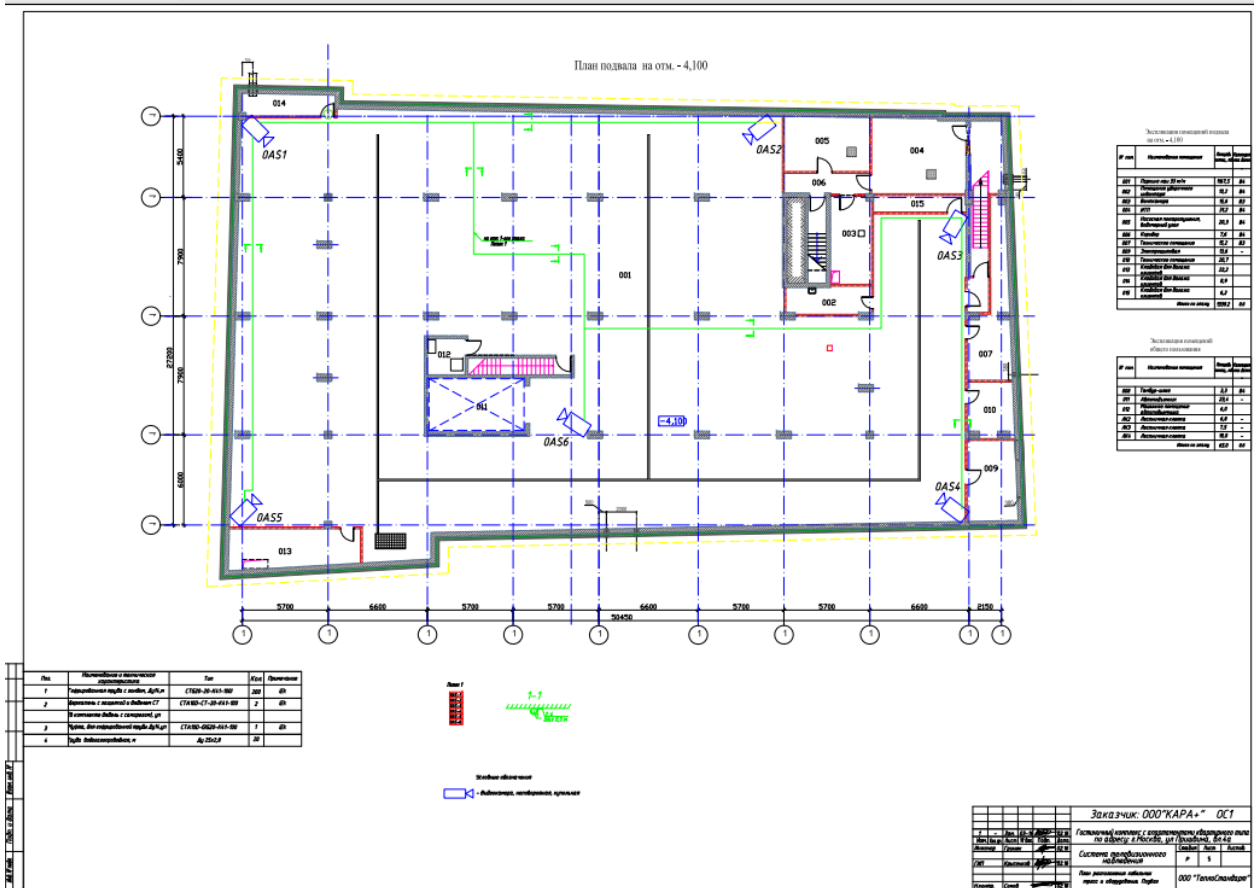
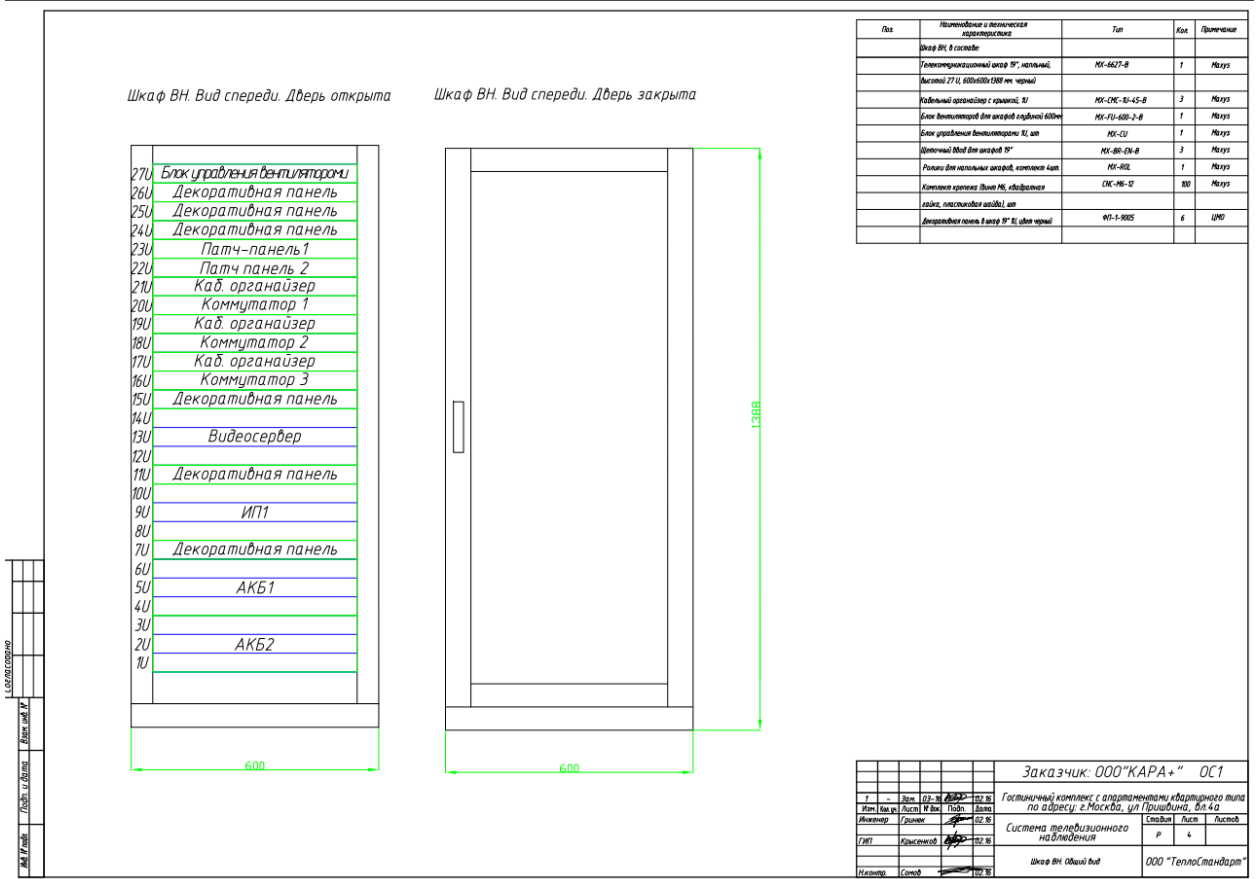
ОС1

Заказчик: ООО "КАРА+"

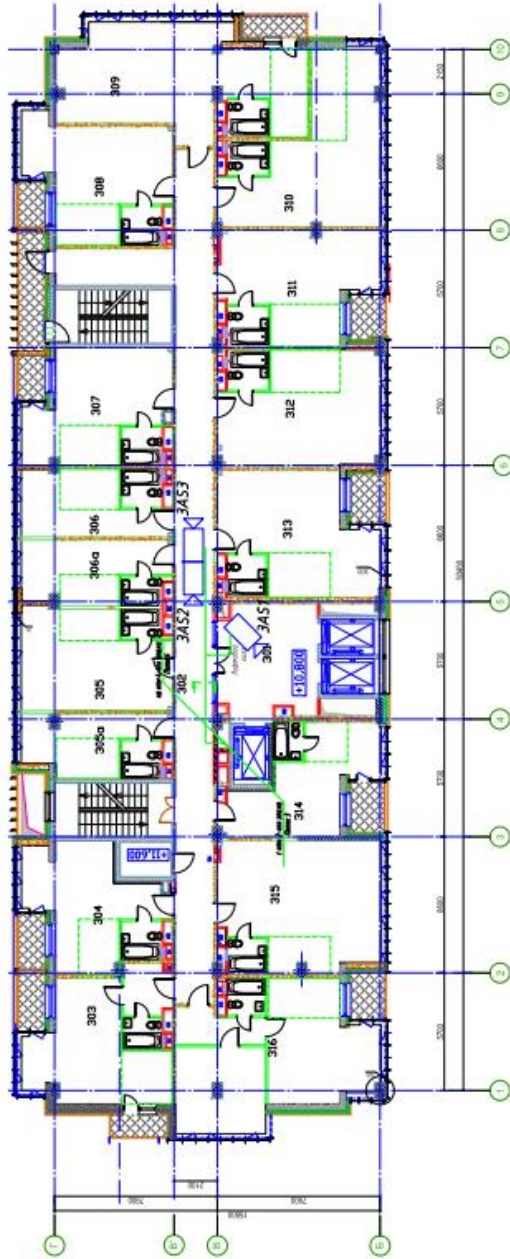
2016

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта			ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ		
Лист	Наименование	Примечание	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	2	3		Ссылочные документы	
1	Общие данные (начало).		ГОСТ Р 52046-2008	Информационные ведомости (системы кабельные)	
2	Общие данные (конец).			специальные Проектирование кабельных сетей систем	
3	Система телевизионного наблюдения. Схема соединений				
4	Штат ВП. Общий вид				
5	План размещения кабельных трасс и обводных. Парная этаж		ГОСТ Р 5054-2012	Кабельные шкафы. Требования к монтажу, эксплуатации	
6	План размещения кабельных трасс и обводных. Парный этаж				
7	План размещения кабельных трасс и обводных. Второй этаж				
8	План размещения кабельных трасс и обводных. Третий этаж		ПБЗ	Правила устройства электроустановок. Сечениями и диаметрами, 2017 г.	
9	План размещения кабельных трасс и обводных. Четвертый этаж				
10	План размещения кабельных трасс и обводных. Пятый этаж		ГОСТ Р 5058-2014	Средства и системы охраны кабельных	
11	План размещения кабельных трасс и обводных. Шестой этаж			Инструкция по устройству кабельных	
12	План размещения кабельных трасс и обводных. Седьмой этаж			Методы испытаний	
13	План размещения кабельных трасс и обводных. Восьмой этаж				
14	План размещения кабельных трасс и обводных. Десятый этаж				
15	План размещения кабельных трасс и обводных. Девятый этаж			Положение документа	
16	План размещения кабельных трасс и обводных. Ориентировочный этаж		01120	Спецификация оборудования, изделий и материалов	лист 4
17	План размещения кабельных трасс и обводных. Десятичный этаж				
18	План размещения кабельных трасс и обводных. Тринадцатый этаж				
19	План размещения кабельных трасс и обводных. Четырнадцатый этаж				
20	План размещения кабельных трасс и обводных. Пятнадцатый этаж				
21	Кабельный журнал	лист 3			
<p>Настоящая проектная документация разработана, выполнена и оформлена в соответствии с государственными стандартами системы проектной документации для строительства (СПДС), а также государственными стандартами единой системы конструкторской документации (ЕСКД).</p> <p>Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.</p> <p>Главный инженер проекта  Крысенко</p>					
			<p>Заказчик: ООО "КАРА" ОС</p> <p>Госпитальный комплекс с апартаментами и парковочного типа по адресу: г. Москва, ул. Прошарина, вл. 4а</p> <p>Система телевизионного наблюдения</p> <p>Общие данные (начало)</p> <p>000 "ТеплоСтандарт"</p>		<p>Формат А3</p>





План 3-го этажа



№ п/п	Наименование и площадь объекта	№	Этаж	Площадь
1	Апартаменты №303 с площадью 406,60 кв. м	303	3	406,60

Примечание:
 1. Объект недвижимости является объектом недвижимости, подлежащим государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Масштаб: 1:100
 - Апартаменты, общие помещения

ЭТАП РАБОТ		Исполнитель		Дата	
№ п/п	Наименование работ	И.И.О.	Подпись	М.М.ГГ.	М.М.ГГ.
1	Проектирование	И.И.О.			
2	Конструирование	И.И.О.			
3	Составление проектной документации	И.И.О.			
4	Исполнение	И.И.О.			
5	Сдача в эксплуатацию	И.И.О.			

ООО "ГенерСтройСервис"
 Исполнитель: И.И.О.



Надежное Управление
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI; тел. 8 (495) 585-81-24; www.ukm.ru; Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00932 от 21.12.2012

Исх. №07-06/22
от 08.06.2022г.

Информационное письмо

По объектам, находящимся по адресу: Москва г, Пришвина ул, дом № 4А

На текущий момент объект находится в состоянии незавершенного строительства и совершение сделок по нему является невозможным.

На завершение строительства потребуется около 300 млн. рублей.

Коммуникации застройки находятся в неудовлетворительном состоянии, что представляет собой большие риски со стороны дольщика.

Для того, чтобы достроить объект, необходимо погасить долги застройщика, а это составляет порядка 25 млн. – 30 млн. рублей.

Также у застройщика существует задолженность перед городом по оплате аренды земельного участка, что повлечет за собой расторжение договора аренды и аннулирования договора на строительство.

Просим учесть данные обстоятельства.

Генеральный директор
ООО УК «Надежное управление»



И. И. Королькова

17.05.2023, 12:10

ОБЪЯВЛЕНИЯ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ



Издательский дом **Коммерсантъ**

**Объявление о банкротстве в газете «Коммерсантъ» № 77034233056
стр. 193 / №76(7521) от 29.04.2023**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2023 г. по делу №А40-250259/22 **ООО «КАРА+»** (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119, адрес: 127549, Москва, ул. Пришвина, д. 4А) введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, СНИЛС 059-938-47331), член ПАУ ЦФО (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 115191, Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, помещении 85-94). Для целей участия в первом собрании кредиторов требования принимаются в течение 30 кал с даты опубликования наст сообщения. Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции временному управляющему: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 19.10.2023 г. в 12:10 ч. в помещении суда города Москвы.

Исх. № 02/05/23-1 от 02 мая 2023 г.

в ООО «ОБИКС»
Генеральному директору
Слуцкому Д.Е.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Заданию на оценку № 110-УН1/ДДУ-20 от 29 мая 2023 г. между Заказчиком – ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и Исполнителем – ООО «ОБИКС».

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для выполнения услуг по оценке Заказчиком были предоставлены документы:

- ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г.
- ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН12-Ц-64 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».
- ✓ Проектная декларация № 18-77-000383-01 от 08.06.2018 г.
- ✓ Положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-3-003-16 от 18.01.2016 г.
- ✓ Проектная документация. Система телевизионного наблюдения ОС1 Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, 4а от 2016 г.
- ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+»

Также информируем, что оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно.

Оцениваемые объекты балансовую стоимость в отчетности фонда не имеют и отражены по справедливой стоимости. Справедливая стоимость объектов оценки составляет: 45 867 539 рублей 82 копейки.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Генеральный директор

ООО УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»



Королькова И.И.

Исх. № 04/11/23-3 от 02 ноября 2023 г.

в ООО «ОБИКС»
Генеральному директору
Службому Д.Е.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Договору № РЗ-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и № 104-РЗ/ДДУ-20 от 01 ноября 2023 г. между Заказчиком – ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» и Исполнителем – ООО «ОБИКС».

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для выполнения услуг по оценке Заказчиком были предоставлены документы.

- ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевым строительстве от 04.09.2017 г.
- ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН12-Ц-64 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».
- ✓ Проектная декларация № 18-77-000383-01 от 08.06.2018 г.
- ✓ Положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-3-003-16 от 18.01.2016 г.
- ✓ Проектная документация. Система телевизионного наблюдения ОС1 Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, 4а от 2016 г.
- ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+»

Также информируем, что оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сланном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно.

Оцениваемые объекты балансовую стоимость в отчетности фонда не имеют и отражены по справедливой стоимости.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 по делу №А40-250259/2022 заявление о признании ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника утвержден Галонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, адрес: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330). Дело к судебному разбирательству по существу, а также по рассмотрению отчёта временного управляющего назначено на 19.10.2023 г. в 12 час. 10 мин. зал № 9014, этаж 9, в помещении Арбитражного суда г. Москвы, по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17.

Сообщение о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+» опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 76 от 29.04.2023 г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2023 по делу №А40-250259/2022 судебное разбирательство по рассмотрению отчёта временного управляющего ООО «КАРА+», а также по существу процедуры банкротства ООО «КАРА+» отложено на 21.12.2023 в 11 час. 00 мин. зал № 9014, этаж 9, в помещении Арбитражного суда г. Москвы, по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, кроме того,

Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Генеральный директор

ООО УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»



Королькова И.И.

