



# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 166001001

420012, г. Казань, ул. Бутлерова, д.35

Тел/факс.: + 7 (843) 235-45-45,

e-mail: expert\_cie@mail.ru

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №60/К-2018

**Справедливой стоимости право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры– строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.**

Объект оценки:	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры– строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.
Вид стоимости:	Справедливая
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	С 18.12.2018г. по 19.12.2018г.
Дата составления отчета:	19.12.2018г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	19.12.2018г.
Дата обследования объекта оценки:	19.12.2018г.
Порядковый номер отчета:	60/К-2018

Казань-2018

Временно исполняющему обязанности генерального  
директора ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»  
Гайзатуллину Р.Р.

**Уважаемый Рамиль Ринатович!**

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку справедливой стоимости право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «19» декабря 2018 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «19» декабря 2018 года составляет:

№п /п	Наименование	Общая проектная площадь ( без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.	37,81	2 690 002,66	71 145,27

**Справедливая стоимость:**

**2 690 002,66 рубля**

**Два миллиона шестьсот девяносто тысяч два рубля шестьдесят шесть копеек**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Генеральный директор  
ООО «ЦНО «Эксперт»

  
 Р.Д.Сафин

## Справочно

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб..	Доходный подход, руб..
1	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры– строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.	Не применяется	2 690 002,66	Не применяется

## Содержание

<b>1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1.  ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.  ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3.  РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4.  ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.5.  ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
5.3.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ (ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА).....</b>	<b>10</b>
<b>7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>10.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
10.1Количественное и качественное описание объекта оценки.....	14
10.1.1.ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	14
10.1.2.ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	14
10.1.3.ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
10.1.4.ИЗНОС .....	17
10.1.5.УСТАРЕВАНИЕ .....	18
10.2.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
10.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
10.4.ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
10.5. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ – РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (СТ.11 ФЗ-135).....	19
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>19</b>
<b>12. .... ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>31</b>
Обзор подходов.....	32
<b>13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>35</b>
13.1.Выбор объектов-аналогов.....	36
13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ .....	36
13.3. Выбор единиц сравнения .....	39
13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов .....	39
13.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ- АНАЛОГАМ.....	44
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
<b>15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>46</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>47</b>

## 1. Основные факты и выводы.

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г.. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Краткое описание Объекта оценки	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.
Краткое описание имущественных прав	Договор № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г., с другой стороны, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 16.04.2018 года, запись государственной регистрации № 16:50:060102:55-16/001/2018-1468.  Договор № 2-1П-5/234-235/1 уступки право требования к договору № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г.
Имущественные права	Право требования
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	19.12.2018г.
Период проведения работ	С 18.12.2018г. по 19.12.2018г.
Дата составления отчета	19.12.2018г.
Дата осмотра Объекта оценки	19.12.2018г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Не представлено

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики применили сравнительный подход:

*Таблица 1*                      **Результаты оценки, с применением различных подходов оценки**

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб..
------	--------------	-------------------------	----------------------------	------------------------

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб..
1	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.	Не применяется	2 690 002,66	Не применяется

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливой стоимости право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы по состоянию на «19» декабря 2018 года составляет:

Таблица 2 **Результаты оценки**

№п /п	Наименование	Общая проектная площадь ( без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.	37,81	2 690 002,66	71 145,27

**Справедливая стоимость:**

**2 690 002,66 рубля**

**Два миллиона шестьсот девяносто тысяч два рубля шестьдесят шесть копеек**

#### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
- итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 в течение 6 месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

## 2. Задание на оценку.

### 2.1. Объект оценки

#### 2.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации

Объектом оценки является право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.

**2.1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

- Договор № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г., с другой стороны, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии по Республике Татарстан 16.04.2018 года, запись государственной регистрации № 16:50:060102:55-16/001/2018-1468.;

- Разрешение на строительство №RU16301000-130-ж от 25.10.2017г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок Серия 16-АН №074678 от 04.03.2013г;
- Договор № 2-1П-5/234-235/1 уступки право требования к договору № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г.

## **2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета оценивается право требования.

### **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**

Объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

## **2.3. Цель оценки**

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

## **2.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)**

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

## **2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки**

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящим в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;

- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

#### **2.6. Вид стоимости**

В рамках настоящей оценки определялась рыночная или справедливая стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

#### **2.7. Дата оценки**

Датой проведения стоимости объектов оценки является «19» декабря 2018 года.

#### **2.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка**

Допущения и ограничения отсутствуют.

#### **2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Отсутствуют.

### **3. Заявление о соответствии.**

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основным документом при проведении настоящей работы явился Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Кроме того, работа выполнена в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1,2,3,7), а так же в соответствии со стандартами и правилами «Российского Общества Оценщиков».

Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчёте, являются правильными и корректными. Анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями оценщиков.

У Оценщика нет текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки. Вознаграждение Оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Данное заключение об оценке как полностью, так и частично, а также ссылка на него не могут быть опубликованы без письменного одобрения Оценщика относительно формы и содержания, в которых такая публикация будет осуществлена.

Профессиональный уровень экспертов компаний подтверждается соответствующими образовательными документами, см. Приложение.

Оценщик



Носова И.П.

### **4. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс оценки включает:

- ✓ заключение с заказчиком договора об оценке;
- ✓ визуальный осмотр объекта и его окружения;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

- ✓ оценка технического состояния и износа объекта;
- ✓ анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки, изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

### 5.1. Сведение о заказчике - юридическое лицо.

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АК БАРС – Альянс»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН</b>	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
<b>Место нахождения юр. лица</b>	Республика Татарстан, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

### 5.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

<b>Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
<b>Юридический адрес</b>	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
<b>Почтовый адрес</b>	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35
<b>ОГРН</b>	1051680042270
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	05.12.2005г.
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
<b>Контактные телефоны</b>	+ 7/843/235-45-45
<b>e-mail</b>	<a href="mailto:expert_cie@mail.ru">expert_cie@mail.ru</a>
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-072740/18 от 31.10.2018г., страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 09.11.2018 г по 08.11.2019 г.

### 5.3.Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	Носова Ирина Петровна
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ИП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №001757от 17.08.2015г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 17.08.2015г.)
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Сведения об обязательном</b>	СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-548-065030/18,

<b>страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 20.09.2018г., срок действия полиса с 03.10.2018г. по 02.10.2019г.
<b>Квалификация по диплому</b>	Оценщик
<b>Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом</b>	Б/н от 01.05.2017г.
<b>Степень участия</b>	Полностью выполнен Носовой И.П.

#### 5.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались

## 6. Допущения и ограничительные условия (Заявление оценщика)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки,

- качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.
14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

## 7. Источники информации, используемые в отчете об оценке

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать последующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от информационных агентств;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, по следующим адресам и ссылкам:

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru),

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

## 8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Договор № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г., с другой стороны, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 16.04.2018 года, запись государственной регистрации № 16:50:060102:55-16/001/2018-1468.;
- Разрешение на строительство №RU16301000-130-ж от 25.10.2017г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок Серия 16-АН №074678 от 04.03.2013г.
- Договор № 2-1П-5/234-235/1 уступки право требования к договору № 2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г.Казани от 26.03.2018г.

## 9. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

### 9.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
	«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

### **Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется 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
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется 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.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК 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 несоразмерного 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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

#### ***Дополнительные понятия и определения***

1. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
2. 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;
3. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
4. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

## 10.Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

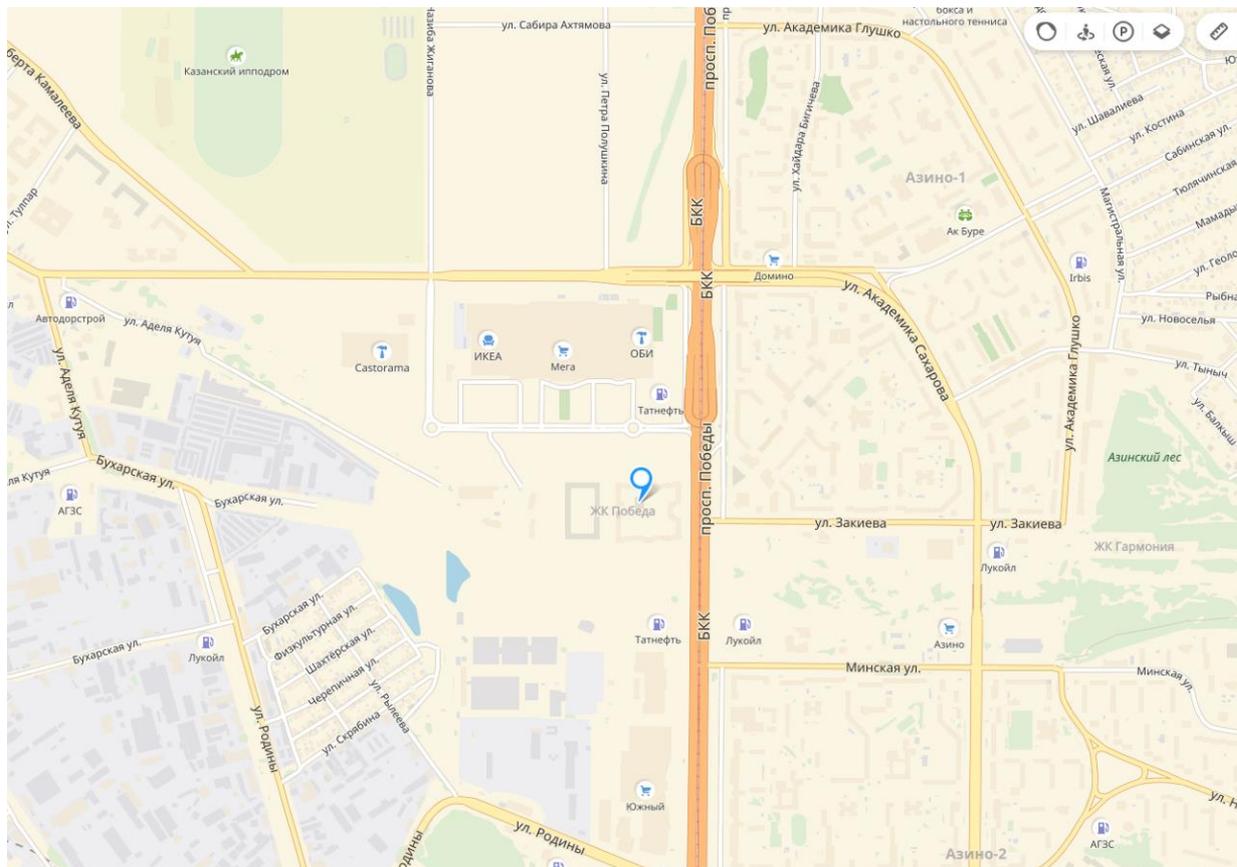


Рис1. Схема расположения объекта оценки

### 10.1Количественное и качественное описание объекта оценки

#### 10.1.1.Имущественные права

В данной работе оценивается право требования, которое принадлежит владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

#### 10.1.2.Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлены в виде оперативного управления.

#### 10.1.3.Физические свойства объекта оценки

Оценщики производили визуальный осмотр квартиры. Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились.

Строительно-технические характеристики объекта оценки взяты на основании осмотра и данных кадастрового паспорта.

##### 10.1.3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Округ, микрорайон	Приволжский федеральный округ
-------------------	-------------------------------

<b>Местоположение в микрорайоне</b>	Азино	
<b>Адрес</b>	Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы	
<b>Район</b>	Советский	
<b>Преобладающая застройка района</b>	Застройка близлежащего окружения – жилая.	
<b>Транспортная доступность</b>	Расстояние до ближайшей остановки примерно в 2 минутах пешей ходьбы.	
<b>Обеспеченность общественным транспортом</b>	Хорошая.	
<b>Близость к скоростным магистралям</b>	Вдали от скоростных магистралей.	
<b>Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)</b>	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Магазины	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Поликлиника	Имеется
	Зона отдыха	Имеется
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры</b>	Хорошая.	
<b>Экологическая обстановка района</b>	Относительно благоприятная.	
<b>Объекты промышленной инфраструктуры</b>	Общее состояние можно охарактеризовать как нормальное, вблизи не расположено грязных промышленных объектов.	
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Хорошее.	
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Нет.	

### 10.1.3.2. Общая характеристика здания

<b>Тип здания</b> <b>Серия дома</b>	Многokвартирный, многоподъездный 16-18-ти этажный дом
<b>Год постройки/ Год последнего капитального ремонта</b>	2018/-
<b>Материал наружных стен</b>	Навесная вентилируемая фасадная система с отделкой керамогранитными плитами (наружный фасад офисной части, внутренний фасад) с утеплителем толщиной 150 мм; Навесная фасадная система с отделкой АКП (наружный фасад) с утеплителем толщиной 150мм: Керамзитобетонный блок СБЧЩ $\rho = 1700 \text{ кг/м}^3$ производства на растворе М100 с армированием кладочной сеткой каждые 3 ряда - 190мм и 90мм
<b>Материал перекрытий</b>	Монолитные, железобетонные, без балочного типа, толщ.200мм с контурными балками под наружные стены
<b>Тип фундамента</b>	Железобетонные монолитные сваи
<b>Состояние здания</b>	Хорошее.

<b>Техническое обеспечение здания</b>	горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, канализация, газоснабжение
<b>Организованная стоянка личного а/м или подземный гараж</b>	В ЖК «Победа» предусмотрена большая подземная парковка. На парковку можно комфортно спуститься на лифте с любого этажа.
<b>Количество этажей в здании</b>	16-18
<b>Состояние подъезда</b>	Хорошее
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Напротив дома гипермаркет "Мега", "Икея", "Бахетле", "Мегастрой", "Южный". Ближайшие улицы: Альберта Камалеева, Закиева, Минская, Академика Сахарова.

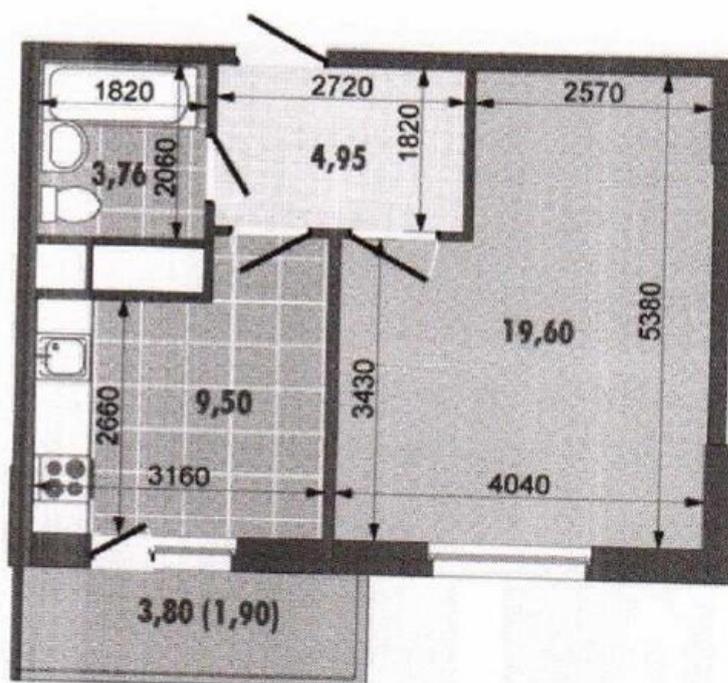
### 10.1.3.3 Характеристика объекта оценки

<b>Этаж расположения</b>	2
<b>Общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.</b>	39,71
<b>Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст. 15 ЖК РФ), кв.м.</b>	37,81
<b>Жилая площадь квартиры, кв.м.</b>	19,60
<b>Количество комнат (площадь комнат, кв.м.)</b>	1
<b>Высота потолков, м</b>	-
<b>Балкон/лоджия</b>	есть
<b>Вид из окон</b>	во двор
<b>Слаботочное обеспечение</b>	-
<b>Дополнительные системы безопасности</b>	металлическая дверь и домофон в подъезде
<b>Состояние объекта</b>	Черновая
<b>Видимые дефекты внутренней отделки</b>	нет
<b>Тип планировки</b>	индивидуальный проект
<b>Данные о перепланировке Наличие о существенной перепланировке</b>	Планировка квартиры визуально соответствует плану БТИ.
<b>Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)</b>	-
<b>Дополнительная существенная информация</b>	-
<b>Текущее использование</b>	для проживания
<b>Имущественный права</b>	Право требования
<b>Обременения, связанные с объектом оценки</b>	не зарегистрировано
<b>Собственник объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев

	инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Выделенная эл.мощность</b>	3-7 кВт

Приложение №1  
к договору № 2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г.  
участия в долевом строительстве  
жилого дома во второй очереди строительства  
жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы  
Советского района г. Казани

ПЛАН  
Выкопировка поэтажного плана квартиры № 234  
Блок-секция № 5



#### 10.1.4.Износ

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объек-та и их оценка.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Принимая во внимание, объем имеющейся информации, год постройки здания, для определения физического износа использовался метод срока жизни.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, по методу срока жизни определялся по формуле:

$$И = (ХВ : ФЖ) \times 100,$$

где И – физический износ здания, %;

ХВ - хронологический (фактический) возраст здания, лет;

ФЖ - типичный срок жизни (нормативный срок службы), лет.

На основании вышеприведенной формулы физический износ здания составил округленно  $1/150=0,6\%$ .

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

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

### 10.1.5. Устаревание

Поскольку на дату определения стоимости объект оценки эксплуатируется с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования, а также с учетом повышенного спроса на данный вид недвижимости, оценщики определили внешний (экономический) износ равным 0%.

На момент оценки объект эксплуатируется и планировка, размеры, отделка соответствуют современным требованиям к строительными материалами, адекватны текущим требованиям рыночных стандартов жилых помещений, избыток качественных характеристик отсутствует, поэтому, по нашему мнению, функциональный износ для объекта оценки равен 0%.

### 10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Первый фактор, который оказывает влияние на цену – это местоположение жилья. Если недвижимость находится в центре, то она естественно будет стоить дороже, поскольку там более развита инфраструктура.

Второй фактор, влияющий на стоимость – это к какому типу относится выбранное строение и год его возведения. Если дом построен давно, то жилье в нем будет стоить дешевле, чем квартиры в новостройках. Если дом панельный, то там квартиры будут стоить дешевле по сравнению с кирпичными домами.

Планировка квартиры тоже является одним из важных факторов, влияющих на стоимость жилья. Если квартира имеет индивидуальную или улучшенную планировку, то она будет стоить намного дороже, чем те квартиры, которые строились еще во времена Хрущева и Брежнева.

Многие потенциальные покупатели интересуются этажностью и наличием лифта в доме. Пускай квартиры абсолютно одинаковые по внешним особенностям, но расположенные на разных этажах, они будут стоить совершенно не одинаково. Квартиры на первых и последних этажах стоят всегда дешевле, чем квартиры, находящиеся посередине.

### 10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки используются по текущему назначению – жилое помещение.

### 10.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не имеется.

### 10.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Паспортные данные собственника	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость	Нет данных

### 11. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

#### 11.1. 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

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

#### 1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

#### 2. Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

#### 3. Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

#### 4. Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях благоприятной налоговой политики и роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем надвигающийся глобальный раскол мира по вопросам обладания ресурсами.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные намерения и действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, уничтожение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. Наличие ядерного оружия у России и военный паритет с Западом является главным препятствием начала новой мировой войны за передел мировых ресурсных рынков. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась вполне стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, воссоздать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности страны в мировом разделении труда.

Косвенное подтверждение общего роста благосостояния населения и бизнеса мы можем наблюдать: по количеству строительных площадок и кранов в окружении - росту строительства и продаж квартир и частных домов, магазинов и офисов; по росту автомобилей на дорогах и востребованности гсм на автозаправках – росту производства и продаж автомобилей; по развитию торговой сети и наполненности витрин магазинов – росту производств товаров потребления; по росту открывающихся новых производств – росту и развитию бизнеса. Драйвером развития выступают крупные и средние города.

### **Основные экономические показатели Российской Федерации**

	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь- сентябрь 2018г. в % к январю- сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к сентябрю 2016г.	августу 2017г.	январь- сентябрь 2017г. в % к январю- сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 <sup>1)</sup>	101,7 <sup>2)</sup>			101,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1 <sup>5)</sup>	114,7 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	120,4 <sup>8)</sup>	123,9 <sup>6)</sup>	113,1 <sup>7)</sup>	126,8 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 <sup>9)</sup>	103,2 <sup>2)</sup>			103,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,5	100,0	101,7 <sup>11)</sup>	99,1	100,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 <sup>10)</sup>	110,8 <sup>10)</sup>	102,0 <sup>10)</sup>	111,1 <sup>10)</sup>	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	101,8 <sup>10)</sup>	108,4 <sup>10)</sup>	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4 <sup>12)</sup>	89,9	97,9	91,5	95,0 <sup>13)</sup>	100,6	93,2 <sup>13)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).

2) I полугодие 2018г. в % к I полугодю 2017 года.

3) I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за август 2018 года.

6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.

12) Предварительные данные.

13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

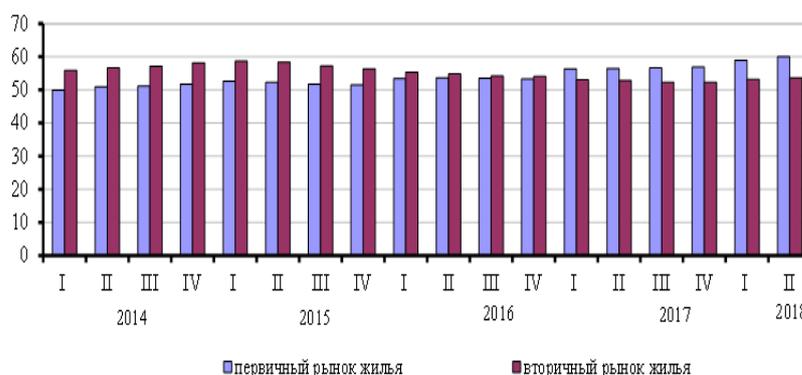
(далее зеленым цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные)

Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны.

Рост обрабатывающих производств составил 3,3%, промышленное производство +3%, добыча полезных ископаемых +2,9%, пищевое производство +4,4%, химическое производство +2,7%, производство резиновых и пластмассовых изделий +5,6%, производства автотранспортных средства +15,1%, лекарственных средств +6,3%. В сельскохозяйственной отрасли наблюдается снижение -3,3%.

**В строительстве** объем СМР в период январь-сентябрь 2018г. – 5107,2 млрд.рублей -0,7% г/г. (в сопоставимых ценах), в жилищном строительстве -1,9%, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но оправдано, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обуславливает коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья  
в Российской Федерации в 2014-2018гг.  
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Рост реальных денежных доходов населения составил +8,4%.

**Инфляция** по итогам октября 2018 г/г. составила +3,5% - умеренная и стабильная, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2018 г. составили 57,1 трлн. руб. (+10,1% г/г).

**Объём предоставленных кредитов** организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.10.2018 года: – 32,2 трлн. руб. (+16,7% г/г), задолженность составила 31,7 трлн. руб. (в т.ч. просроченная – 7,5% г/г, но меньше роста выданных кредитов)). Кредиты физическим лицам - 8,8 трлн. руб. (+37,5%). Задолженность 14,1 трлн. руб. (-3,5%), в т.ч. просроченная сократилась на 7% и составила 813 млрд.руб. (5,8% от задолженности). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 6,08 трлн.руб. (+25% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств юридических и физических лиц на счетах в банках и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность бизнеса говорит о недостаточном росте доходов, что может создать проблемы в будущем.

**Ключевая ставка**, установленная Банком России с 17.09.2018г., составляет 7,5% годовых. Повышение ставки на 0,25% имело цель - сдержать инфляцию, рост которой наметился в последние несколько месяцев.

В целом, Банк России балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки тормозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 02.11.2018 составили 459,7 млрд долл. США (+7,8% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**Государственные целевые программы.** На 01.10.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета 11189 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами. Результаты этих «миссий» мы видели во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии и наблюдаем сейчас в Украине, Афганистане и Сирии. Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству США в мире. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неудобных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. **На сегодня внешнеполитическое давление США на Россию и на российских экономических партнеров - это основной фактор риска для российской экономики.**

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России вырос в январе – августе 2018. на 20,4% г/г, при этом, высокое (+72,7%) (мало стран, где имеются такие впечатляющие результаты внешней торговли) положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны.

Напротив, в разрез интересам Запада на фоне обострения развязанных им же самим конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост (сейчас достраивается его железнодорожная часть). Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

**Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста:** сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. Период январь-сентябрь 2018 года отмечен снижением результатов сельскохозяйственной и строительной отраслей. И если спад сельскохозяйственного производства объясним летней засухой, то продолжающееся снижение объемов строительно-монтажных работ связано, прежде всего, с падением с 2015 года рынка недвижимости. Так как инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требует благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдаем с 2014 года), то на фоне негативных потоков СМИ о внешнеполитических противоречиях Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков; особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате – низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли, сферы услуг и промышленного производства, спад в строительстве. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

Перспективой для укрепления и устойчивого развития российской экономики являются сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, рост народного благосостояния, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники

- [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-09-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf),
- <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TbIID=302-01M>,
- [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM\\_30761](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761),
- <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>.

**11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

**11.3. 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**

В конце ноября 2018 года на вторичном рынке жилья г.Казани наиболее высокие цены предложений зафиксированы в Вахитовском районе (в среднем 108,7 тыс. рублей за 1 кв.м.) и в Ново-Савиновском районе (в среднем 88,6 тыс. рублей за 1 кв.м.). Наиболее низкий уровень средних цен предложений на вторичном рынке жилья наблюдается в Авиастроительном и Кировском районах г.Казани (в среднем 67,0 и 65,5 тыс. рублей за 1 кв.м. соответственно).



В сегменте «элитного» жилья средняя цена 1 кв.м. в конце ноября 2018 г. зафиксирована на уровне 146,5 тыс. рублей. В сегментах «улучшенки», «ленинградки» и «хрущевки» средняя цена 1 кв.м. составляет соответственно 79,8 тыс.руб., 71,4 тыс.руб. и 64,7 тыс.руб.



В целом на вторичном рынке жилья г.Казани, по данным [Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан TATRE.ru](#), цена 1 кв.м. составляет в среднем 78,0 тыс. рублей, что превышает значение аналогичного показателя предыдущего месяца на 1,96%. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 73,2 тыс. рублей (+3,68% по сравнению со значением за предыдущий месяц).



«Недвижимость Казани в цифрах» – проект аналитической группы «[Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан www.tatre.ru](#)». Статистическая база формируется на основе анализа объявлений, публикуемых в открытом доступе на отраслевых сайтах, включая Tatre.ru, IRR.ru, Domofond.ru<sup>1</sup>

#### 11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

##### Условия продажи (совершенная сделка или предложение.)

Корректировка на торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (<https://statrielt.ru/>):

<sup>1</sup> [http://www.tatre.ru/news\\_id5661](http://www.tatre.ru/news_id5661)



Подать объявление   Мои объявления   **База недвижимости**   Статистика рынка   Для оценки   Оформление прав   Эксплуатация и ремонт   Анализ рынка   Комп...

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

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

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

на основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda>

### Дата продажи.

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

### Уровень отделки.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том IV Жилая недвижимость». Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2018г., стр.250, тип отделки жилых помещений принято делить на классы:

- *Косметический*. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т.д. К такому виду ремонта можно отнести черновую отделку в новостройках и т.д.;

- *Экономичный*. При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие;

- *Комфортный*. В данном случае используются качественные отделочные материалы;

- *Элитный*. Отделка с использованием высококачественных дорогих материалов с дизайнерскими решениями.

Согласна данного справочника поправка на тип ремонта в зависимости от типа отделки составляет руб./кв.м.:

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта аналога				
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

## Ситуационное местоположения (этаж).

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Комп...

## на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)\* застройки - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки квартир

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтартРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>на средних этажах:</b>				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
<b>на крайних этажах:</b>				
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,08	1,04
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,9%	9,2%	6,3%

\* - в многоквартирных малозэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

\*\* - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличивается.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1572-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

### Тип планировки.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги представляют собой проект - индивидуальный проект. Таким образом, корректировки на тип планировки не вводилось.

### Наличие балкона

Корректировка не применяется, так как у всех объектов аналогов и объекта оценки имеется лоджии.

### Масштаб.

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (<https://statrielt.ru/>).

→ ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhil> 80% ...

Часто посещаемые FIS Банковские векселя ... Бесплатная почта Но... Вклады >> Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Комп

## на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при  $R^2=0,738$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение $S_o/S_a$ )		Корректировка к цене аналога ( $K_s$ ) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

### Местоположение.

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

**11.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.**

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. В целом на рынке жилой недвижимости цены на квартиры находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке жилой недвижимости объем предложений не превышает спрос.

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 1-2 месяцев.

## 12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- *сбор информации об объекте оценки* (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ на наилучшее и оптимальное использование;*
- *использование традиционных подходов* для определения стоимости объекта;
- *согласование результатов* и определение рыночной стоимости объекта;
- *составление письменного отчета.*

Основная задача *первого этапа* в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

*Второй этап* в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

*Третий этап* в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

*Четвертый этап* является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

**Пятый этап** процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

**Шестой этап** – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

### **Обзор подходов**

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

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

### **Затратный подход**

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа.

**Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:**

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земли.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом совокупного накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

### **Сравнительный подход.**

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

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

### **Доходный подход**

**Доходный подход** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- ◆ метод прямой капитализации;
- ◆ метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

➤ ставки доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с инвестициями в конкретную недвижимость.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п.

➤ нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для определения вероятной цены продажи объекта нужно валовой доход от сдачи объекта в аренду разделить на ставку возвратной капитализации. Ставку капитализации определим суммированием безрисковой ставки и поправок на различные виды рисков, возникающих при продаже объекта. Аналогичным образом, суммируя безрисковую ставку и поправки на различные виды рисков, возникающих при сдаче объекта в аренду, определим ставку дисконтирования.

Итоговая стоимость каждого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты

### **Согласование результатов**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

### **Решение о примененных в оценке подходах**

Согласно ст. 19 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО 1, п. 19).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – 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 квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

**Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1.**

#### **Обоснование отказа от применения доходного подхода**

**Ст. 16 ФСО-1 определяет, что Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.**

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п.16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, п. 5) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущие собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

**Доходный подход не будет использован для оценки квартиры в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.**

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь

мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщики пришли к выводу:

Вывод:

По всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – квартиры, является использование её как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

### **13. Сравнительный подход.**

#### **Описание последовательности определения рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода**

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;
- ◆ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;

- Путям финансирования и т.д.

### 13.1.Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, данные сети Интернет ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Источники информации приведены в Приложении.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

### 13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

#### Предложения по продаже

№	Адрес объекта недвижимости (г.Казань)	Дата	Назначение	Площадь (кв.м.),	Площадь (кв.м.), без балкона	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м.
2	РТ, г.Казань, пр. Победы, д. 139	19.12.2018	жил	39,80	39,80	2 999 000	предлож	75 352
3	РТ, г.Казань, пр. Победы, д. 139, к. 1	19.12.2018	жил	39,30	39,30	2 890 000	предлож	73 537
4	РТ, г.Казань, пр. Победы	19.12.2018	жил	39,70	39,70	2 770 000	предлож	69 773

№	Адрес объекта недвижимости (г.Казань)	Дата	Назначение	Площадь (кв.м.),	Площадь (кв.м.), без балкона	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м.
4	РТ, г.Казань, пр. Победы	19.12.2018	жил	40,00	40,00	3 050 000	предлож	76 250
5	РТ, г.Казань, пр. Победы	19.12.2018	жил	39,00	39,00	2 990 000	предлож	76 667

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
1	13/16	<p>Продается 1-комнатная квартира ВАШЕЙ МЕЧТЫ в жилом комплексе ПОБЕДА по улице Проспект Победы 139 на 13 этаже 18-этажного дома. Общая площадь: 39,8 м<sup>2</sup>, жилая: 20 м<sup>2</sup>  Кухня: 9,6 м<sup>2</sup>.  Прихожая: 4,6 м<sup>2</sup>  Гостиная: 19,62 м<sup>2</sup>  Сан.узел: 3,61 м<sup>2</sup>  Лоджия: 3,82 м<sup>2</sup></p> <p>Дом монолитный, при постройке использовались только качественные экологически чистые материалы. Уникальный "золотой" фасад.  Квартира с отличной, современной планировкой, комнаты светлые, с предчистовой отделкой. На полах стяжка, стены выровнены и готовы под окраску или поклейку обоями, балкон полностью остеклен.  Установлены пластиковые стеклопакеты, радиаторные батареи, счетчики, проведена электроразводка.  В зданиях установлены качественные бесшумные лифты марки Wellmaks, которые имеют высокие стандарты качества, обладают низким уровнем шума и вибрации.  Владельцы парковочных мест в мегакомплексе «Победа» получают уникальную возможность спускаться на подземную парковку с помощью специального автомобильного лифта, изготовленного компанией DOPPLER (Греция).  2-х уровневая подземная парковка предусматривает гостевой паркинг.  Огороженная территория с детскими площадками.  Жилой комплекс «Победа» расположен в Советском районе города Казани на проспекте Победы, напротив улицы Закиева, рядом с семейным торговым центром Мега.  До станции метро Проспект Победы 3 минуты общ. транспортом.  Школы: №144, 156, 161, 167, 169, 171, 174, Лицеи №121, 149, 159, Гимназия №125;  Детские сады: №48, 60, 64, 127, 175, 178, 180, 185, 261, 276, 394, 399, 402;  Комплекс сдается: 2 квартал 2019 года. 88435000001</p>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.8m-1318-et-975888052">https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.8m-1318-et-975888052</a>
2	9/14	<p>Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 (напротив МЕГИ)  Общая площадь 39,3м<sup>2</sup>  Жилая 19,6м<sup>2</sup>  Кухня 10м<sup>2</sup>  Дом сдается 2 квартал 2019!  Надежный Застройщик! ЖИК Строй!  ЖК расположен в окружении развитой инфраструктуры — недалеко находится ТРЦ "Мега" и "Castrogama", "Южный", "Мегастрой" большое количество магазинов и кафе, медицинских центров и поликлиник, детских садов и школ.  Во дворе дома располагается дет. сад  Рядом школа  В квартире выполнена качественная предчистовая отделка:- стяжка пола  - штукатурка стен  - разводка электропровода  - установлены счётчики</p>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.3m-914-et-1705049535">https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.3m-914-et-1705049535</a>

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- установлены конвекторные батареи</li> <li>- квартира оснащена пластиковыми окнами</li> <li>- лоджия остеклена панорамными конструкциями</li> </ul> Имеются квартиры на других этажах и с различными планировками ЖК Возрождение, ЖК Паруса, ЖК Легенда, ЖК Возрождение, ЖК Тулпар, Гвардейская, Даурская, Проспект Победы, Аделя Кутуя, Родины Цена 2 890 000 89625564218	
3	2/19	Обратите внимание на 1 ком квартиру в ЖК Победа. 2 очередь. Срок сдачи 3 квартал 2018 года. Квартира с предчистовой отделкой. Планировка очень практичная: кухня 9,6 кв.м. с выходом на лоджию с панорамным остеклением, комната 19,6 кв.м. с яркой выраженной нишей для шкафа-купе или спального места. Жилой комплекс "Победа" расположен в городе Казани. Яркие насыщенные краски фасадов выгодно выделяют новостройку на фоне местной инфраструктуры. Всего в состав проекта входит 2 таких монолитно-панельных дома с мансардным последним и нежилым первым этажами. Кроме них, предусмотрено развитие собственной социальной инфраструктуры. Рядом находятся Мега, Икеа, ТРК Южный 89053733777	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.7-m-219-et-1436891995">https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39.7-m-219-et-1436891995</a>
4	7/16	Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 ( напротив МЕГИ ) Общая площадь 39,3м2 Жилая 19,6м2 Кухня 10м2 Дом сдается 2 квартал 2019! Надежный Застройщик! ЖИК Строй! ЖК расположен в окружении развитой инфраструктуры — недалеко находится ТРЦ "Мега" и "Castrogama", "Южный", "Мегастрой" большое количество магазинов и кафе, медицинских центров и поликлиник, детских садов и школ. Во дворе дома располагается дет. сад Рядом школа В квартире выполнена качественная предчистовая отделка:- стяжка пола <ul style="list-style-type: none"> <li>- штукатурка стен</li> <li>- разводка электропровода</li> <li>-установлены счётчики</li> <li>- установлены конвекторные батареи</li> <li>- квартира оснащена пластиковыми окнами</li> <li>- лоджия остеклена панорамными конструкциями</li> </ul> Имеются квартиры на других этажах и с различными планировками ЖК Возрождение, ЖК Паруса, ЖК Легенда, ЖК Возрождение, ЖК Тулпар, Гвардейская, Даурская, Проспект Победы, Аделя Кутуя, Родины Цена 2 890 000 89625564218	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-40-m-716-et-1244336383">https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-40-m-716-et-1244336383</a>

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
5	8/14	<p>Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 ( напротив МЕГИ )  Общая площадь 39,3м2  Жилая 19,6м2  Кухня 10м2  Дом сдается 2 квартал 2019!  Надежный Застройщик! ЖИК Строй!  ЖК расположен в окружении развитой инфраструктуры — недалеко находится ТРЦ "Мега" и "Castorama", "Южный", "Мегастрой" большое количество магазинов и кафе, медицинских центров и поликлиник, детских садов и школ.  Во дворе дома располагается дет. сад  Рядом школа  В квартире выполнена качественная предчистовая отделка:- стяжка пола  - штукатурка стен  - разводка электропровода  -установлены счётчики  - установлены конвекторные батареи  - квартира оснащена пластиковыми окнами  - лоджия остеклена панорамными конструкциями  Имеются квартиры на других этажах и с различными планировками  ЖК Возрождение, ЖК Паруса, ЖК Легенда, ЖК Возрождение, ЖК Тулпар, Гвардейская, Даурская, Проспект Победы, Аделя Кутуя, Родины  Цена 2 890 000 89625564218</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39-m-814-et.-1141860468">https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-39-m-814-et.-1141860468</a></p>

### 13.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

### 13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

#### Обоснование корректировок

##### Условия продажи (совершенная сделка или предложение.)

Корректировка на торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (<https://statrielt.ru/>):



Подать объявление   Мои объявления   **База недвижимости**   Статистика рынка   Для оценки   Оформление прав   Эксплуатация и ремонт   Анализ рынка   Комп...

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

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

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

на основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda>

### Дата продажи.

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

### Уровень отделки.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том IV Жилая недвижимость». Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2018г., стр.250, тип отделки жилых помещений принято делить на классы:

- *Косметический*. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т.д. К такому виду ремонта можно отнести черновую отделку в новостройках и т.д.;

- *Экономичный*. При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие;

- *Комфортный*. В данном случае используются качественные отделочные материалы;

- *Элитный*. Отделка с использованием высококачественных дорогих материалов с дизайнерскими решениями.

Согласна данного справочника поправка на тип ремонта в зависимости от типа отделки составляет руб./кв.м.:

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта аналога				
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

## Ситуационное местоположения (этаж).

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Комп

## на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)\* застройке - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки квартир

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтартРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>на средних этажах:</b>				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
<b>на крайних этажах:</b>				
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,08	1,04
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,9%	9,2%	6,3%

\* - в многоквартирных малозэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

\*\* - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличивается.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1572-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

### Тип планировки.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги представляют собой проект - индивидуальный проект. Таким образом, корректировки на тип планировки не вводилось.

### Наличие балкона

Корректировка не применяется, так как у всех объектов аналогов и объекта оценки имеется лоджии.

### Масштаб.

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (<https://statrielt.ru/>).

→ ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhil> 80% ...

Часто посещаемые FIS Банковские векселя ... Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Комп

## на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при  $R^2=0,738$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение $S_0/S_a$ )		Корректировка к цене аналога ( $K_s$ ) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

### Местоположение.

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

### Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь	кв.м	37,81	39,8	39,3	39,7	40,0	39,0
Цена аналога	руб./кв.м		75 352	73 537	69 773	76 250	76 667

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	
<b>Условия продажи (совершенная сделка или предложение)</b>								
Условия продажи			торг	торг	торг	торг	торг	
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб.		71 584	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Дата продажи</b>								
Дата продажи / оценки		19.12.2018	19.12.2018	19.12.2018	19.12.2018	19.12.2018	19.12.2018	
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб.		71 584	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Уровень отделки</b>								
Отделка		черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0	
Общая коррекция			0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб.		71 584	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Ситуационное местоположение (этаж)</b>								
Этаж / этажность		2/16	13/16	9/14	2/19	7/16	8/14	
Корректировка	%		2%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.		72 944	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Наличие балкона(лоджии)</b>								
Наличие балкона(лоджии)		есть	есть	есть	есть	есть	есть	
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	
			72 944	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Тип планировки</b>								
Тип планировки		индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена	руб.		72 944	69 860	66 285	72 075	72 479	
<b>Масштаб</b>								
Масштаб		37,81	39,8	39,3	39,7	40,0	39,0	
Корректировка			1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	
Скорректированная цена			73 432	70 212	66 706	72 604	72 772	
<b>Местоположение, престижность</b>								
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, Проспект Победы	РТ, г.Казань, пр. Победы, д. 139	РТ, г.Казань, пр. Победы, д. 139, к. 1	РТ, г.Казань, пр. Победы	РТ, г.Казань, пр. Победы	РТ, г.Казань, пр. Победы	
Корректировка	руб.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена	руб.		73 432	70 212	66 706	72 604	72 772	
<b>Согласование результатов</b>								
Скорректированная цена	руб.		73 432	70 212	66 706	72 604	72 772	
Вес			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	
<b>Среднее значение</b>			<b>71 145,27</b>					
<b>Итого</b>			<b>2 690 002,66</b>					

### **13.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам.**

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м. объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

#### **Вывод о стоимости**

Стоимость квартиры с позиций сравнительного подхода составила **2 690 002,66 рублей.**

### **14. Согласование результатов оценки.**

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

#### **14.1. Описание процедуры согласования**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

#### **14.2. Обоснование выбора использованных весов**

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов<sup>2</sup>.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

<sup>2</sup> С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов. – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице.

**Обоснование выбора использованных весов**

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина, рублей	Не применяется	Не применяется	2 690 002,66
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	4
Итого суммы баллов	0	-	16
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	-	-	100,00%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Таким образом, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки составила на дату оценки **2 690 002,66 рублей**.

## 15. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливой стоимости право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы по состоянию на «19» декабря 2018 года составляет:

№п /п	Наименование	Общая проектная площадь ( без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Право требования объекта долевого строительства в виде 1 - комнатной квартиры – строительный номер 234, этаж – 2, секция – 5, общей площадью – 37,81 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, Проспект Победы.	37,81	2 690 002,66	71 145,27

**Справедливая стоимость:**

**2 690 002,66 рубля**

*Два миллиона шестьсот девяносто тысяч два рубля шестьдесят шесть копеек*

Генеральный директор  
ООО «ЦНО «Эксперт»

Эксперт-оценщик



Р.Д.Сафин

И.П.Носова

## 16. Приложения.

### 1. Информация об источниках рыночных данных

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.8\_m\_1318\_et\_975888052 67% ...

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Групп

**1-к квартира, 39.8 м<sup>2</sup>, 13/18 эт.** 2 999 000 ₪  
 № 975888052, размещено 13 декабря в 16:20 218 (+3) Расчитать ипотеку

Добавить в избранное Добавить заметку



**8 843 500-00-01**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Агентство Недвижимости  
**ПЛАТИNUM**  
Агентство  
На Авито с апреля 2015 🏆

Контактное лицо  
Отдел продаж

Адрес  
Татарстан, Казань, пр-т Победы, д. 139



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214  
 Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»  
 Название объекта недвижимости: Жилый мегакомплекс «Победа»  
 Жилая площадь: 20 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 9.6 м<sup>2</sup>

Общая площадь: 39.8 м<sup>2</sup>  
 Количество комнат: 1-комнатные  
 Тип дома: монолитный  
 Этажей в доме: 18  
 Этаж: 13  
 Отделка: черновая  
 Срок сдачи: 2 кв. 2019 года

Адрес: Казань, пр-т Победы, д. 139  
Площадь Тукая (5.9 км) Горки (2.4 км) Проспект Победы (3 км)  
Посмотреть карту

**Продается 1-комнатная квартира ВАШЕЙ МЕЧТЫ в жилом комплексе ПОБЕДА по улице Проспект Победы 139 на 13 этаже 18-этажного дома.**

**Общая площадь: 39,8 м<sup>2</sup>, жилая: 20 м<sup>2</sup>**  
 Кухня: 9,6 м<sup>2</sup>.  
 Прихожая: 4,6 м<sup>2</sup>  
 Гостиная: 19,62 м<sup>2</sup>  
 Сан.узел: 3,61 м<sup>2</sup>  
 Лоджия: 3,82 м<sup>2</sup>

Агентство Недвижимости  
**ПЛАТИNUM**  
Квартиры в 27 Жилых Комплексах в городе Казани.



**247 объявлений агентства**

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.8\_m\_1318\_et\_975888052

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.3\_m\_914\_et.\_1705049535 67%

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Гр

## 1-к квартира, 39.3 м<sup>2</sup>, 9/14 эт.

№ 1705049535, размещено 12 декабря в 18:25 989 (+8) [Расчитать ипотеку](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 962 556-42-18

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"  
Агентство

Контактное лицо  
Отдел продаж

Адрес  
Татарстан, Казань, пр-т Победы, стр. 2

Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"  
Продажа новостроек от ведущих застройщиков Казани

49 объявлений агентства



Корпус, строение: дом 2  
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214  
Название объекта недвижимости: Жилой мегакомплекс «Победа»  
Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»  
Жилая площадь: 19,6 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>

Общая площадь: 39,3 м<sup>2</sup>  
Количество комнат: 1-комнатные  
Тип дома: монолитный  
Этажей в доме: 14  
Этаж: 9  
Отделка: черновая  
Срок сдачи: 4 кв. 2018 года

Адрес: Казань, пр-т Победы, стр. 2  
 М Горки (2.4 км) М Проспект Победы (3 км) М Аметьево (3.3 км)  
[Посмотреть карту](#)

**ЦЕНА НИЖЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 ( напротив МЕГИ )

Общая площадь 39,3м2  
Жилая 19,6м2  
Кухня 10м2

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.3\_m\_914\_et.\_1705049535

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.7\_m\_219\_et\_1436891995 67%

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Гр

## 1-к квартира, 39.7 м<sup>2</sup>, 2/19 эт.

№ 1436891995, размещено 23 ноября в 09:38 2556 (+5) [Расчитать ипотеку](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 905 373-37-77

Агентство недвижимости "Ключ"   
Агентство

Контактное лицо  
офис менеджер

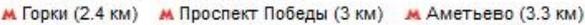
Адрес  
Татарстан, Казань, пр-т Победы, стр. 2

Агентство недвижимости "Ключ"  
Агентство недвижимости "Ключ" - ключ к решению Вашего жилищного вопроса!



1345 объявлений агентства

Название объекта недвижимости: <b>Жилой мегакомплекс «Победа»</b>	Количество комнат: <b>1-комнатные</b>
Официальный застройщик: <b>ООО «ЖК «Победа»</b>	Тип дома: <b>монолитный</b>
Тип участка: <b>ДДУ по ФЗ 214</b>	Площадь кухни: <b>9.6 м<sup>2</sup></b>
Корпус, строение: <b>дом 2</b>	Жилая площадь: <b>19.6 м<sup>2</sup></b>
Общая площадь: <b>39.7 м<sup>2</sup></b>	Этажей в доме: <b>19</b>
	Этаж: <b>2</b>
	Срок сдачи: <b>4 кв. 2018 года</b>

Адрес: Казань, пр-т Победы, стр. 2  
  
[Посмотреть карту](#)

**Обратите внимание на 1 ком квартиру в ЖК Победа. 2 очередь. Срок сдачи 2-й квартал 2019 года.**

**Квартира с предчистовой отделкой. Планировка очень практичная: кухня 9,6 кв.м. с выходом на лоджию с панорамным остеклением, комната 19,6 кв.м. с яркой выраженной нишей для шкафа-купе или спального места.**

*Стоимость 2,77 млн - за наличный расчёт, 2,85 млн - по ипотеке*

*Жилой комплекс "Победа" расположен в городе Казани. Яркие насыщенные краски фасадов выгодно выделяют новостройку на фоне местной инфраструктуры. Всего в составе проекта входит 2 таких монолитно-панельных дома с мансардным последним и нежилым первым этажами.*

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39.7\_m\_219\_et\_1436891995

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_40\_m\_716\_et\_1244336383

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Гру...

## 1-к квартира, 40 м², 7/16 эт.

№ 1244336383, размещено 12 декабря в 11:30 1391 (+5)

3 050 000 ₽

Разсчитать ипотеку

Добавить в избранное Добавить заметку



8 962 556-42-18

Написать сообщение

Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"  
Агентство

Контактное лицо  
Отдел продаж

Адрес  
Татарстан, Казань, пр-т Победы, стр. 2

Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"  
Продажа новостроек от ведущих застройщиков Казани

49 объявлений агентства

Название объекта недвижимости: Жилой мегакомплекс «Победа»  
Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»  
Тип участия: ДДУ по ФЗ 214  
Корпус, строение: дом 2  
Общая площадь: 40 м²

Количество комнат: 1-комнатные  
Тип дома: монолитный  
Площадь кухни: 10 м²  
Жилая площадь: 20 м²  
Этажей в доме: 16  
Этаж: 7  
Срок сдачи: 4 кв. 2018 года

Адрес: Казань, пр-т Победы, стр. 2  
Горки (2.4 км) Проспект Победы (3 км) Аметьево (3.3 км)  
Посмотреть карту

**ЦЕНА НИЖЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 ( напротив МЕГИ )

Общая площадь 40м2  
Жилая 20м2  
Кухня 10м2  
Дом сдается 2 квартал 2019!

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_40\_m\_716\_et\_1244336383

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39\_m\_814\_et\_1141860468 67%

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Гр

### 1-к квартира, 39 м<sup>2</sup>, 8/14 эт.

№ 1141860468, размещено 12 декабря в 10:19 1849 (+5) 2 990 000 ₹ Расчитать ипотеку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



**8 962 556-42-18**

[Написать сообщение](#)

**Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"**  
Агентство

Контактное лицо  
Отдел продаж

Адрес  
Татарстан, Казань, пр-т Победы, стр. 4

**Агентство недвижимости "АЛЬТА-ХОУМ"**  
Продажа новостроек от ведущих застройщиков Казани

[49 объявлений агентства](#)

<p>Название объекта недвижимости: <b>Жилой мегакомплекс «Победа»</b></p> <p>Официальный застройщик: <b>ООО «ЖК «Победа»</b></p> <p>Тип участка: <b>ДДУ по ФЗ 214</b></p> <p>Корпус, строение: <b>дом 4</b></p> <p>Общая площадь: <b>39 м<sup>2</sup></b></p>	<p>Количество комнат: <b>1-комнатные</b></p> <p>Тип дома: <b>монолитный</b></p> <p>Площадь кухни: <b>10 м<sup>2</sup></b></p> <p>Жилая площадь: <b>20 м<sup>2</sup></b></p> <p>Этажей в доме: <b>14</b></p> <p>Этаж: <b>8</b></p> <p>Срок сдачи: <b>2 кв. 2019 года</b></p>
--	---

Адрес: Казань, пр-т Победы, стр. 4

▲ Горки (2.3 км) ▲ Проспект Победы (2.9 км) ▲ Аметьево (3.3 км)

[Посмотреть карту](#)

**ЦЕНА НИЖЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

Продается однокомнатная квартира в ЖК Победа по ул. Проспект Победы дом 139 ( напротив МЕГИ )

**Общая площадь 39,6м2**

**Жилая 20м2**

**Кухня 10м2**

**Дом сдается 2 квартал 2019!**

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k\_kvartira\_39\_m\_814\_et\_1141860468

## 2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации

«СОГЛАСОВАНО»

ПРОСЬБА ВЕРНУТЬ  
ЭКЗЕМПЛЯР

УК «АК БАРС КАПИТАЛ»

ЗАСТРОЙЩИК  
Генеральный директор ООО «Жилой комплекс «Победа»

\_\_\_\_\_/Р.Ф.Муллахметов/

ООО «Жилой комплекс «Победа»»

Юрид. адрес: 420022, г. Казань, ул. Г. Тукая, д. 105, оф. 12

Факт. адрес: 420022, г. Казань, ул. Г. Тукая, д. 105, оф. 12

ИНН 1655264253, КПП 165501001

ОГРН 1131690012288

р/сч № 40702810362000004026

в отделении № 8610 ОАО «Сбербанк России» гор. Казань

к/сч № 30101810600000000603

БИК 049205603

### ДОГОВОР № 2-1П-5/234-235 /1

уступки права требования к договору №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве 2 очереди по Пр. Победы Советского района г.Казани

г. Казань

«25» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет», в лице директора Широбокова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЦЕДЕНТ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», в лице Генерального директора Дорогова Алексея Николаевича, именуемое в дальнейшем «ЦЕССИОНАРИЙ», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Общие положения

1.1. ЦЕДЕНТ по настоящему Договору передает и уступает, а ЦЕССИОНАРИЙ принимает право требования по договору №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г.Казани, заключенному между ЦЕДЕНТОМ (ООО «СтройСвет», ИНН 1655288254) и ЗАСТРОЙЩИКОМ (ООО «Жилой комплекс «Победа», ИНН 1655264253), в части жилых помещений (далее - Объекта долевого строительства) со следующими параметрами:

№ блок-секции	Строительный № квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь с учётом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.	Общая проектная площадь (без учёта летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Этаж
5	234	1	39,71	37,81	19,60	2

в дальнейшем именуемое по тексту договора «Право требования».

1.2. ЦЕДЕНТ обязуется сообщить ЦЕССИОНАРИЮ сведения, имеющие значение для осуществления требования и передать в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения настоящего договора все нотариально заверенные копии следующих документов, удостоверяющих передаваемое по настоящему договору право требования:

- договор №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве второй очереди жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г.Казани.

1.3. Обязательства перед ЗАСТРОЙЩИКОМ по оплате, возникшие из Договора №2-1-5/234-235 участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г.Казани от «26» марта 2018 года, заключенного между ООО «СтройСвет» и ЗАСТРОЙЩИКОМ, в части

указанных в п.1.1 жилых помещений исполнено в полном объеме в размере **2 720 135 (Два миллиона семьсот двадцать тысяч сто тридцать пять) рублей 00 копеек**, в связи с чем ЗАСТРОЙЩИК не возражает против уступки права требования по обязательству, являющемуся предметом настоящего договора, ЦЕССИОНАРИЮ.

## **2. Цена договора и порядок расчетов**

- 2.1.** Цена уступаемого права требования по настоящему договору составляет **2 685 067,05 (два миллиона шестьсот восемьдесят пять тысяч шестьдесят семь) рублей 05 копеек** и должна быть полностью оплачена ЦЕССИОНАРИЕМ ЦЕДЕНТУ в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан любым из способов, не запрещенным на территории РФ. Стороны пришли к соглашению, что право залога передаваемых прав требования у Цедента в отношении Объекта долевого строительства в силу положений ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.
- 2.2.** Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.
- 2.3.** Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора несет ЦЕДЕНТ и ЦЕССИОНАРИЙ в равных долях.

## **3. Заключительные положения**

**3.1.** Право требования ЦЕДЕНТА переходит к ЦЕССИОНАРИЮ в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту перехода права. К ЦЕССИОНАРИЮ переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также все другие, установленные законом и связанные с требованием права.

В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ сроков завершения строительства и/или передачи ЦЕССИОНАРИЮ Объекта долевого строительства ЦЕССИОНАРИЙ не вправе предъявлять ЗАСТРОЙЩИКУ каких-либо требований об уплате неустойки и иных видов штрафных санкций за весь период до даты настоящего договора, в течение которого ЦЕССИОНАРИЙ не являлся участником долевого строительства и не имел прав требования по договору №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г. Казани.

Такие требования ЦЕССИОНАРИЯ за указанный период времени будут являться ничтожными и не соответствующими условиям передачи ЦЕССИОНАРИЮ прав требования по договору №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г. Казани, и ЗАСТРОЙЩИКОМ такие требования ЦЕССИОНАРИЯ не подлежат удовлетворению.

**3.2.** В соответствии со ст. 390 ГК РФ, ЦЕДЕНТ несет ответственность перед ЦЕССИОНАРИЕМ за недействительность переданного ему требования, но не отвечает в случае неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ переданного требования.

**3.3.** Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут разрешаться путем переговоров. При недостижении взаимоприемлемого решения указанные споры подлежат разрешению на условиях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

**3.4.** Уступка права требования в соответствии с настоящим договором не включает каких-либо изменений условий Договора №2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г. участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы Советского района г. Казани, заключенного между ООО «СтройСвет» и ЗАСТРОЙЩИКОМ.

**3.5.** Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (протоколами) сторон, которые являются его неотъемлемой частью.

**3.6.** Договор составлен в четырех экземплярах – по одному для ЦЕДЕНТА, ЦЕССИОНАРИЯ и ЗАСТРОЙЩИКА (ООО «Жилой комплекс «Победа»»), четвертый - для государственного регистрирующего органа, все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**3.7.** ЦЕССИОНАРИЙ обязан в трехдневный срок с момента государственной регистрации предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ один экземпляр настоящего договора со всеми необходимыми отметками регистрирующего органа.

3.8. ЦЕДЕНТ настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на ЦЕДЕНТА.

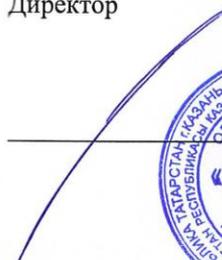
#### 4. Юридические адреса, реквизиты

**ЦЕДЕНТ: Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет»** 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская д.15 ,помещение 1026 ИНН 1655288254, КПП 16550100, ОГРН 1141690017260 р/с 40702810800010003976 в ООО КБЭР «Банк Казани» БИК 049205844 к/с № 30101810100000000844, тел: 570-49-74, 570-49-75

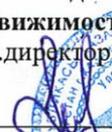
**ЦЕССИОНАРИЙ: ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»**, адрес юридический: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А, ИНН: 1435126890 КПП 165701001, ОГРН 1021401047799, расчетный счет: 40701810200022460688 в ПАО "АК БАРС" БАНК, г. Казань, Кор. Счет: 30101810000000000805, БИК: 049205805

Подписи сторон:

ЦЕДЕНТ:  
ООО «СтройСвет»  
Директор

  
\_\_\_\_\_  
/ Широбоков С.А. /  


ЦЕССИОНАРИЙ:  
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд  
недвижимости»  
Ген.директор

  
\_\_\_\_\_  
/ Дорогов А.Н./  




В данном документе прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов  
Генеральный директор  
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» \_\_\_\_\_  
Д.Н. Дорогов



**ДОГОВОР № 2-1-5/234-235**

участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «Победа»  
по Пр. Победы Советского района г. Казани

г. Казань

«26» марта 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Победа»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Муллахметова Радика Фатыховича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет»**, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице директора Широкова Сергея Алексеевича, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ.**

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на правах собственности земельный участок площадью 20 100 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, Пр. Победы, кадастровый № 16:50:060102:55. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке во второй очереди строительства Жилого комплекса на основании выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани Разрешения на строительство Блок секции № 1-16, 42 (квартир – 963) со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 710 м/мест - № RU 16301000-130-ж от 14 ноября 2014 года.

1.2. Участник долевого строительства - юридическое лицо либо гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.3. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена 11 ноября 2013 года на сайте [www.pobedakazan.ru](http://www.pobedakazan.ru).

1.4 Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома во второй очереди строительства по Пр. Победы Советского района г. Казани. Параметры Объекта долевого строительства:

№ Блок секции	Строительный № квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь с учетом неотопливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.	Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Цена
5	234	1	39,71	37,81	19,60	2	2 720 135
5	235	1	39,36	37,05	19,01	2	2 696 160

Материал наружных стен:

- Навесная вентилируемая фасадная система с отделкой керамогранитными плитами (наружный фасад офисной части, внутренний фасад) с утеплителем толщиной 150 мм;
- Навесная фасадная система с отделкой АКП (наружный фасад) с утеплителем толщиной 150мм;
- Керамзитобетонный блок СБЧЦ  $\rho=1700$  кг/м<sup>3</sup> производства на растворе М100 с армированием кладочной сеткой каждые 3 ряда - 190мм и 90мм

- Штукатурка гипсовым раствором (в санузлах цементно-песчаным раствором)

Потажные перекрытия:

- Монолитные, железобетонные, без балочного типа, толщ.200мм с контурными балками под наружные стены

Класс энергоэффективности: В

Назначение объекта: здание жилищного фонда, непроизводственное.

Класс сейсмостойкости: объект располагается в зоне интенсивности землетрясений, равной 6 баллам по шкале Рихтера, согласно СП 14.13330.2014 «СТРОИТЕЛЬСТВО В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ» дополнительных расчетов и выполнения защитных мероприятий не требуется.

**Характеристика Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Планом-выкопировкой поэтажного плана (Приложение №1, Приложение № 2.), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.**

1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре, под арестом или под запрещением не состоит, третья лица прав на него не имеют, а также гарантирует, что им не будет в период действия настоящего договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Объект долевого строительства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц жилой дом во второй очереди строительства жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г. Казани (далее именуемый «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: 30 сентября 2018 года.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства: до 30 или сентября 2018 года.

2.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта.

2.4. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, разрешение которых необходимо для строительства жилого дома.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и/или новые участники долевого строительства.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора на момент заключения настоящего Договора **5 416 295 (Пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч двести девяносто пять) рублей 00 копеек** и рассчитана исходя из базовой стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, подсчитанной согласно общей площади с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом. Указанная сумма является фиксированной, за исключением случаев, предусмотренных в п.п.3.4, 3.5, настоящего Договора.

Цена настоящего договора определяется в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на оплату услуг Застройщика. Стоимость оплаты услуг Застройщика составляет 5% от цены Договора. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному обеспечению строительства.

3.2. Стоимость 1 кв. метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет **68 500 (Шестьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**.

3.3. Участник обязуется уплатить цену договора (п.3.1 Договора) путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика не позднее 3(Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

3.4. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. производится перерасчет денежных средств. Застройщик обязан в течение 10 (десять) рабочих дней после получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов по настоящему Договору вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи квартиры по Договору.

3.4.1 Объект, указанный в п.1.4 находится в залоге у Застройщика до полной оплаты Участником долевого строительства цены договора участия в долевом строительстве жилого комплекса жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г. Казани № 2-1-5/234-235 от 26 марта 2018г.

3.5. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. производится перерасчет денежных средств. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десять) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи квартиры по настоящему Договору оплатить Застройщику разницу стоимости в метраже из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2. настоящего договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи квартиры по Договору.

3.5.1. В случае допущения Участником долевого строительства просрочки оплаты разницы стоимости Объекта долевого строительства в метраже Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (один процент) от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату своих услуг при строительстве (создания Объекта в соответствии с проектной декларацией).

4.1.4. Выполнить работы по осуществлению строительства Объекта в качестве Заказчика, т.е. силами сторонних организаций (подрядчиков) в соответствии с технической документацией и утвержденной сметой, при этом Застройщик осуществляет все связанные со строительством действия, в том числе обязан обеспечить:

- заключение договоров строительного подряда, поставки, перевозок, услуг и иных гражданско-правовых договоров, необходимых для строительства Объекта;
- разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации, а также иных документов на право строительства Объекта.

При строительстве Объекта качество выполняемых работ должно соответствовать строительным нормам и правилам, техническим и иным требованиям, установленным действующим законодательством. Качество используемых в строительстве материалов должно соответствовать требованиям ГОСТов.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.6. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 10 дней с момента получения этого разрешения.

4.1.7. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение трех месяцев.

4.1.8. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течение 5 дней после получения уведомления Участник долевого строительства, либо его уполномоченный представитель должен явиться к Застройщику для подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок приравнивается к согласию Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного уведомления. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и др.) также является согласием Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.

4.1.9. Срок окончания строительства также может быть перенесен без дополнительного согласования с Участником долевого участия в случае задержки платежей и нарушения Участником долевого строительства раздела 3 настоящего договора, а также в случае, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.10. После окончания строительства Объекта, получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Объект долевого строительства с черновой отделкой, включающей в себя:

- а) полы: - стяжка;
- б) стены: - межкомнатные перегородки из пазогребневых плит или керамзитобетонных блоков;
- в) потолки – монолитная плита;
- г) установка окон ПВХ;
- д) установка алюминиевых витражей на лоджиях и/или балконах;
- е) входная дверь из металлического листа на металлическом каркасе;
- ж) водопровод холодного и горячего водоснабжения до вентиля и счетчика;

- з) канализация до тройникового соединения с глушкой;
- и) отопление с установкой радиаторов;
- к) электричество - розетки и выключатели;
- л) установка счетчиков воды, электроэнергии и тепла.

4.1.11. Содействовать процессу создания товарищества собственников жилья.

4.1.12. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5(пяти) рабочих дней Участник обязуется совместно с представителем Застройщика зарегистрировать настоящий Договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. В случае не исполнения настоящего пункта или иного уклонения Участником от регистрации Договора, настоящий Договор считается не заключенным.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение пяти дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения.

4.2.4. Со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до момента заключения обслуживающей Объект организацией договоров со снабжающими организациями Участник долевого строительства, независимо от того, передан или нет ему Объект долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному составленному документу о передаче Объекта долевого строительства, возмещает Застройщику расходы по потребленным электро- и теплоресурсам, канализированию, водоснабжению, вывозу ТБО.

4.2.5. В случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до регистрации права собственности на нее, Участник долевого строительства обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства и в Объекте коммуникаций и прочее);

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства - принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с инвентаризацией Объекта. Размер оплаты Участника долевого строительства за инвентаризацию определяется исходя из общей стоимости инвентаризации Объекта согласно паспорту изготовленному специализированной организацией, пропорционально размеру общей площади принадлежащего Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Объекте.

4.2.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном порядке.

Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а также понести в полном объеме и за свой счет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2.8. Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит и земельный участок под домом, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме.

4.3. Стороны обязуются без задержки визировать (утверждать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью цели настоящего договора или которая должна быть согласована Сторонами в силу настоящего договора, иных соглашений или нормативных актов.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписанием Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Незначительные недостатки Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, и недостатки Объекта долевого строительства, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно только в определенный период или время года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В акте приема-передачи Объекта долевого строительства должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить в оговоренный Сторонами срок.

4.7. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим договором, в письменной форме в течение 10 дней с момента изменения адреса и реквизитов.

#### **5. ПРАВА СТОРОН.**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Без согласия Участник долевого строительства внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им передаточного акта либо составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

#### **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора либо, при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В этом случае Застройщик принимает решение об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства и устраняет недостатки в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения такого требования, но не позднее даты истечения гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных

обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в течение трех месяцев (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 ГК РФ в общей долевой собственности Участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по Акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Переход риска случайной гибели Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства считается перешедшим только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

7.7. Стороны определили, что с момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Объект свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших

до момента передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.6 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ.**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) задержки сдачи Объекта свыше 2 (двух) месяцев против планового срока окончания строительства (за исключением случаев, предусмотренных п.п.4.1.8, 4.1.9 настоящего Договора). При этом Застройщик обязан в течение 10 банковских дней после расторжения Договора вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в оплату настоящего Договора.

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или выявления иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае: неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, то есть неисполнение раздела 3 настоящего договора и систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если они предусмотрены договором, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке. В этом случае Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления сообщения в письменной форме Участнику долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку Участнику долевого строительства лично либо его уполномоченному представителю. Договор считается расторгнутым только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

#### **9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания строительства. При этом сумма денежных средств, внесенная Участником долевого строительства к моменту расторжения договора, возвращается Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев с даты расторжения договора без индексации.

#### **10. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.**

10.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора, письменного уведомления Застройщика и получения письменного согласия Застройщика на уступку.

10.2 В случае неуплаты либо неполной уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга Участника долевого строительства на нового Участника долевого строительства. Переход прав требований по Договору вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства либо новый Участник долевого строительства.

10.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4 В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п.3.1, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уступка УЧАСТНИКОМ долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

10.5 Не допускается уступка требования об уплате сумм неустойки, штрафа, иных санкций, начисляемых в связи с нарушением обязательства, в том числе подлежащих выплате в будущем, отдельно от основного требования, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

#### 11 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством РФ.

11.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (если они предусмотрены договором), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке.

#### 12 ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

#### 13 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации

третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

13.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- фактический адрес проживания;
- адрес регистрации;
- прочие.

13.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение следующих действий с персональными данными: любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. При этом, под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц; под предоставлением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному лицу или определенному кругу лиц; под блокированием персональных данных - временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных); под уничтожением персональных данных - действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных.

13.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данным Участника долевого строительства.

13.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

13.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

13.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

13.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

13.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 15 настоящего Договора («Адреса и реквизиты сторон»).

#### 14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим в РФ законодательством.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать рассмотрение спора в суд в соответствии с действующим законодательством.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.5. Все сообщения (уведомления) по настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и направлены почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами адресу либо вручено уполномоченному представителю Стороны под расписку. Сообщения, совершенные в письменном виде и направленные по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, но не полученные Сторонами по причинам, не зависящим от Сторон (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления другой Стороны и пр.), расцениваются как доставленные и Стороны считаются надлежаще извещенными данным сообщением (уведомлением).

14.6. Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

##### Застройщик:

ООО «Жилой комплекс «Победа»  
420022, г. Казань, ул. Г. Тукая, д.105, офис 12,  
ИНН 1655264253, КПП 165501001,  
р/счет № 40702810362000004026 в Отделении № 8610 ПАО «Сбербанк России» гор. Казань  
к/счет № 30101810600000000603, БИК 049205603

##### Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет» 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская д.15, помещение 1026 ИНН 1655288254, КПП 16550100, ОГРН 1141690017260 р/сч. 40702810800010003976 в ООО КБЭР «Банк Казани» БИК 049205844 к/сч. № 30101810100000000844 тел: 570-49-74, 570-49-75

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:  
ООО «Жилой комплекс «Победа»  
Генеральный директор



/ Муллахметов Р.Ф. /

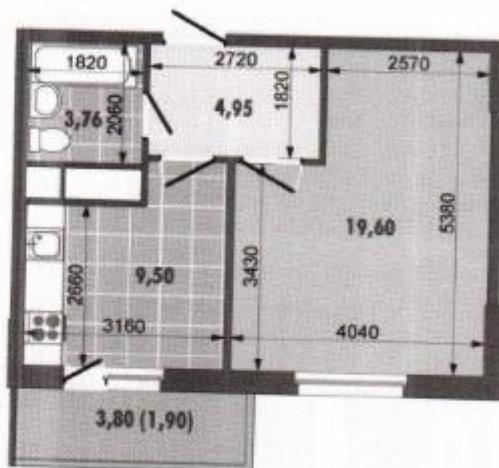
Участник долевого строительства:  
ООО «СтройСвет»  
Директор



/ Ширококов С.А. /

Приложение №1  
к договору № 2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г.  
участия в долевом строительстве  
жилого дома во второй очереди строительства  
жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы  
Советского района г. Казани

ПЛАН  
Выкопировка поэтажного плана квартиры № 234  
Блок-секция № 5



Застройщик:  
ООО «Жилой комплекс «Победа»  
Генеральный директор

 / Муллахметов Р.Ф. /  

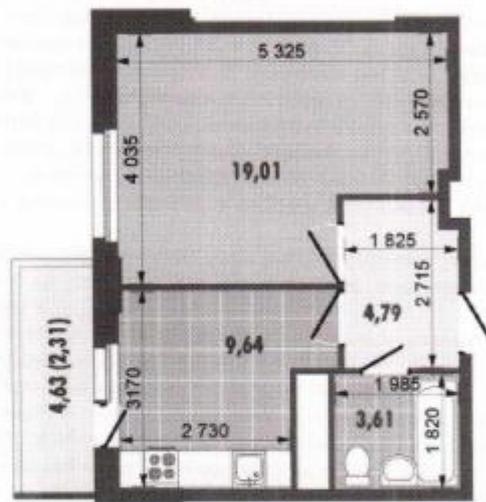

ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:  
ООО «СтройСвет»  
Директор

 / Ширококов С.А. /  


Приложение № 2  
к договору № 2-1-5/234-235 от «26» марта 2018 г.  
участия в долевом строительстве  
жилого дома во второй очереди строительства  
жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы  
Советского района г. Казани

**ПЛАН**  
Выкопировка поэтажного плана квартиры № 235  
Блок-секция № 5



**ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:  
ООО «Жилой комплекс «Победа»  
Генеральный директор

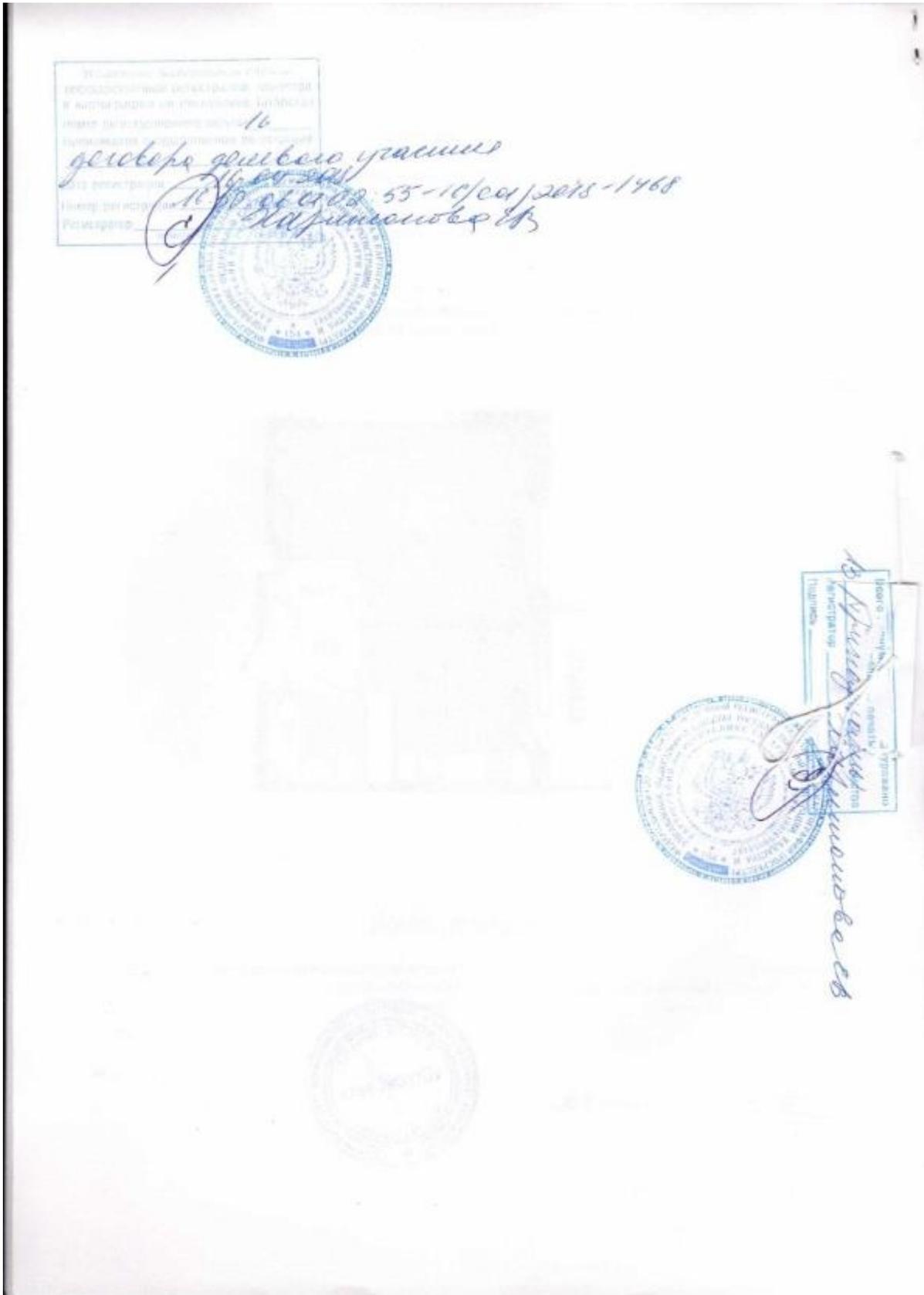


/ Муллахметов Р.Ф. /

Участник долевого строительства:  
ООО «СтройСвет»  
Директор



/ Ширококов С.А. /



Исполнительный комитет Муниципального образования города Казани

Кому Обществу с ограниченной  
(наименование застройщика)

ответственностью «Жилой комплекс  
(фамилия, имя, отчество - для граждан)

«Победа»  
(полное наименование организации - для юридических лиц)

420021, г.Казань, ул.Г.Тукая, д.105, оф.12  
(его фактический индекс и адрес)

### РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

**№RU16301000-130-ж**

Исполнительный комитет  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

Муниципального образования города Казани  
органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный  
(необязательно зачеркнуть)

ремонт объекта капитального строительства - жилого комплекса  
(наименование объекта капитального

2-я очередь строительства - Блок секции №1-16, 42 (квартир - 963)  
строительства и соответствия в проектной документации, критичные проектные характеристики

со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 710 м/мест  
показано этапе строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции

$S_{зем.уч.} = 20100 \text{ м}^2$ ,  $S_{обл.секции} = 118946,12 \text{ м}^2$ ,  $S_{обл.кварт.с.дет.дом.} = 54877,18 \text{ м}^2$ ,

$V_{стр.здания} = 432058,18 \text{ м}^3$ ,  $V_{стр.нижеотм.0,000} = 119851,95 \text{ м}^3$ ,

ранее выданные разрешения от 04.03.2013 №RU16301000-26-ж, от 21.10.2013 №RU16301000-73-ж, от 12.12.2013 №RU16301000-93-ж, прекращают срок действия

расположенного по адресу Республика Татарстан, г.Казань,  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

Советский район, пр.Победы  
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до  
12 ноября 2017 г.

Полный застройщик  
(полное наименование организации - для юридических лиц)

Исполнительный комитет  
(полное наименование организации - для юридических лиц)

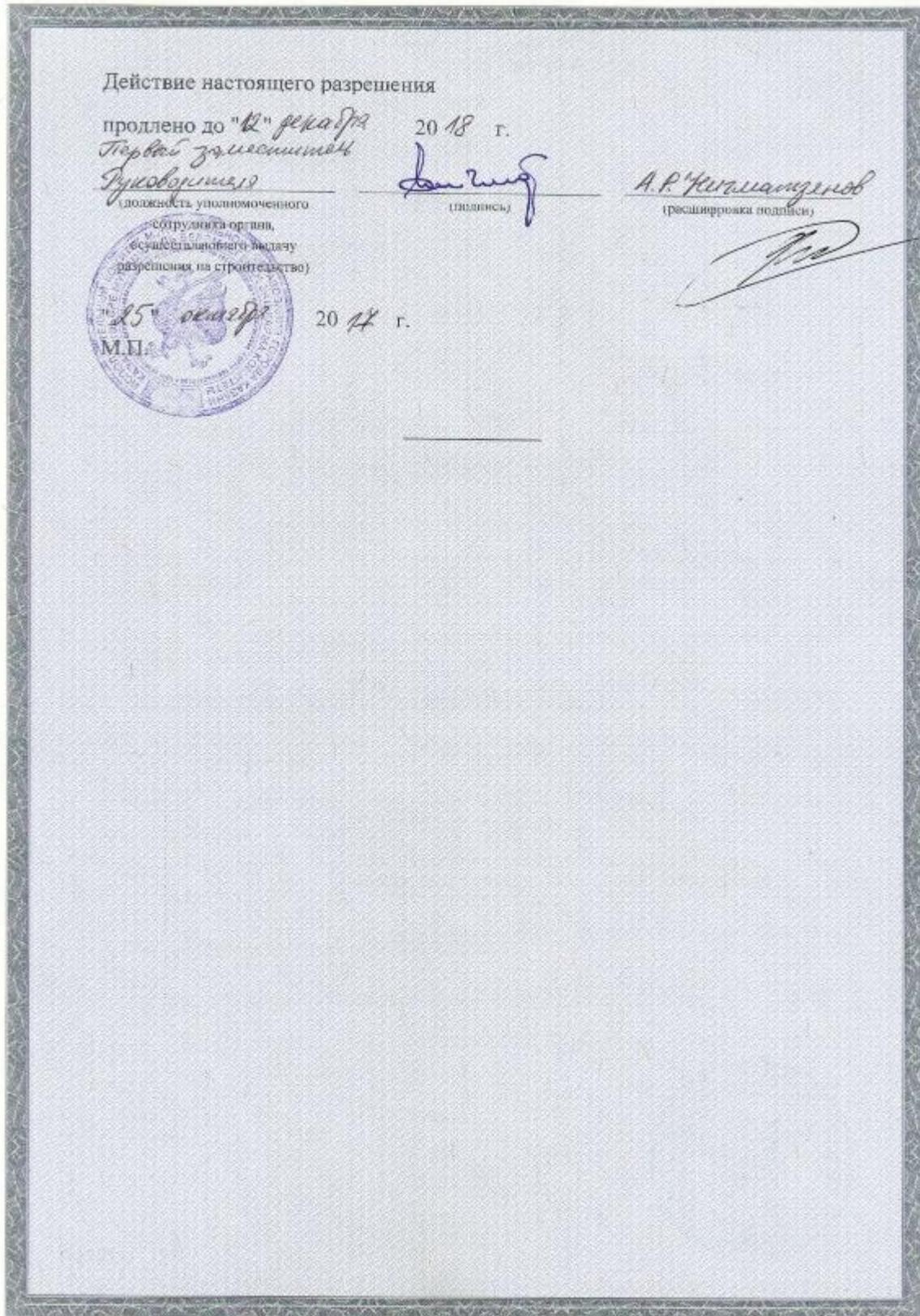
12 ноября 2014 г.

М.П.

А.Р.Нигмезьянов  
(подпись)

А.Р.Нигмезьянов  
(расшифровка подписи)

TK 003806



Форм. ПТО, Пермь, 2005, -В-, 3. 140299.

16-АН

074678




**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

**СВЯТАТЫЛЪСТВО**  
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "04" марта 2013 года

**Документы-основания:** • Решение единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа" от 08.02.2013 №1

- Акт приема-передачи имущества, передаваемого на баланс ООО "Жилой комплекс "Победа" в качестве вклада в Уставный капитал от 08.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа", ИНН: 1655264253, ОГРН: 1131690012288, дата гос.регистрации: 18.02.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Габдуллы Тукая, д.105, офис 12

**Вид права:** Собственность

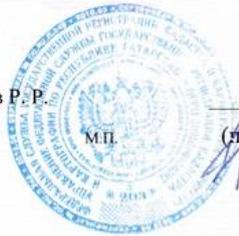
**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: не завершенный строительством объект (жилой комплекс, блок-секция 14), общая площадь 20100 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, просп.Победы

**Кадастровый (или условный) номер:** 16:50:060102:55

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/031/2013-579

**Регистратор**

Каримов Р. Р.



М.П. (подпись)

Серия 16-АН      074678

**3. Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;**



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков»  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

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

**Выписка № 18412  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**ООО "Центр независимой оценки "Эксперт"**

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

о том, что

**Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в ООО "Центр независимой оценки "Эксперт" (основное место работы) в должности эксперта-оценщика, имеет общий стаж работы – с 2006 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 060005887 от 13.01.2015 г. выдан Университетом управления "ТИСБИ" (источник информации – данные Оценщика);
- 3) За последние два года Оценщик подписал 152 (Сто пятьдесят два) отчета:
  - 143 отчета об оценке недвижимости;
  - 6 отчетов об оценке земельного участка;
  - 3 отчета об оценке машин и оборудования;
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;

- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) Плановые проверки Ассоциацией не проводились;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.

---

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.08.2017 г.

Дата составления выписки 04.08.2017 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

## 4. Документы оценщика

 **Экспертный совет**

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.08.2015 г. № 1757

**Носова  
Ирина Петровна**

Паспорт 88 03 663651, выдан ОВД Моркинского района Республики Марий Эл.  
Дата выдачи 04.02.2004 г. Код подразделения 122-011

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.08.2015 г. за № 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

Исполнительный директор  М.О. Ильин



001757

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

Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» ИНН 50-07-0036651 ОГРН 5037003000000 ОГРНИП 10801280142 «Москва 2010» www.ekspertruss.ru







**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-065030/18**

«20» сентября 2018 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Носова Ирина Петровна**  
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «03» октября 2018 года по «02» октября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.10.2018г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Носова Ирина Петровна  
От Страхователя: \_\_\_\_\_ И. П. Носова
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика: \_\_\_\_\_ Е. В. Титова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстани)  
Доверенность № 01 от 09.01.2018 г.





## СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-065030/18 от 20.09.2018г.**

«20» сентября 2018 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-548-065030/18 от 20.09.2018г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Носова Ирина Петровна  
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл

**СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «03» октября 2018 года по «02» октября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:  
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;  
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-065030/18 от 20.09.2018г

СПАО «Ингосстрах»



От Страховщика:  Е. В. Титова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 01 от 09.01.2018 г.

Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОСТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-548-072740/18**

«31» октября 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»  
Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А  
ИНН 1660085370
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» ноября 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «09» ноября 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «ЦНО «Эксперт»

От Страхователя: \_\_\_\_\_ Р.Д. Сафин  
Генеральный директор



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Е.В. Чикова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 09.03.2018 г.





Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.

«31» октября 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.
<b>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»</b>	

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 09.01.2018



117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia  
+7 (495) 956 77 77