



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 №30/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:	ООО «СтройСвет»
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	С 18.06.2018г. по 18.06.2018г.
Дата составления отчета:	18.06.2018г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	18.06.2018г.
Дата обследования объекта оценки:	18.06.2018г.
Порядковый номер отчета:	30/К-2018

Казань-2018

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Дорогову А.Н.

Уважаемый Алексей Николаевич!

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 «18» июня 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 – «18» июня 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	2 690 003,79	71 145,30

Справедливая стоимость:

2 690 003,79 рубля

Два миллиона шестьсот девяносто тысяч три рубля семьдесят девять 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	2 690 003,79	Не применяется

Содержание

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
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
В ПРОЦЕССЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОЦЕНЩИКИ ПРИМЕНИЛИ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД:	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
ДАТОЙ ПРОВЕДЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЕТСЯ «18» ИЮНЯ 2018 ГОДА... 8	8
5.3.Сведения об оценщике.....	9
10.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10.1Количественное и качественное описание объекта оценки.....	13
10.1.1.Имущественные права	13
10.1.2.Обременения, связанные с объектом оценки.....	13
10.1.3.Физические свойства объекта оценки	14
10.1.4.Износ	16
10.1.5.Устаревание	17
10.2.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	17
10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
10.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	18
10.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).....	18
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	18
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
Обзор подходов.....	32
13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	35
13.1.Выбор объектов-аналогов.....	35
13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	36
13.3. Выбор единиц сравнения	38
13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	38
13.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам.	42
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	43
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	45
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	46

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.
Имущественные права	Право требования
Наименование собственника	ООО «СтройСвет»
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)	18.06.2018г.
Период проведения работ	С 18.06.2018г. по 18.06.2018г.
Дата составления отчета	18.06.2018г.
Дата осмотра Объекта оценки	18.06.2018г.
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..
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	2 690 003,79	Не применяется

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливой стоимости 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 «15» декабря 2017 года составляет:

Таблица 2 **Результаты оценки**

	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	2 690 003,79	71 145,30

Справедливая стоимость:

2 690 003,79 рубля

Два миллиона шестьсот девяносто тысяч три рубля семьдесят девять 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.

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 - отсутствует.

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, входящих 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 «18» июня 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.**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АК БАРС – Альянс»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Место нахождения юр. лица	Республика Татарстан, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

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

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
Почтовый адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ОАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/235-45-45
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-067106/17 от 01.11.2017г., страховая сумма 100 000 000 рублей дата выдачи 01.11.2016г., срок действия полиса с 09.11.2017 г по 08.11.2018 г.

5.3.Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №001757от 17.08.2015г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 17.08.2015г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	СОАО «ВСК», страховой полис № 433-548-063454/17, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 02.10.2017г., срок действия полиса с 03.10.2017г. по 02.10.2018г.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2017г.
Степень участия	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,

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.

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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
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.

9

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

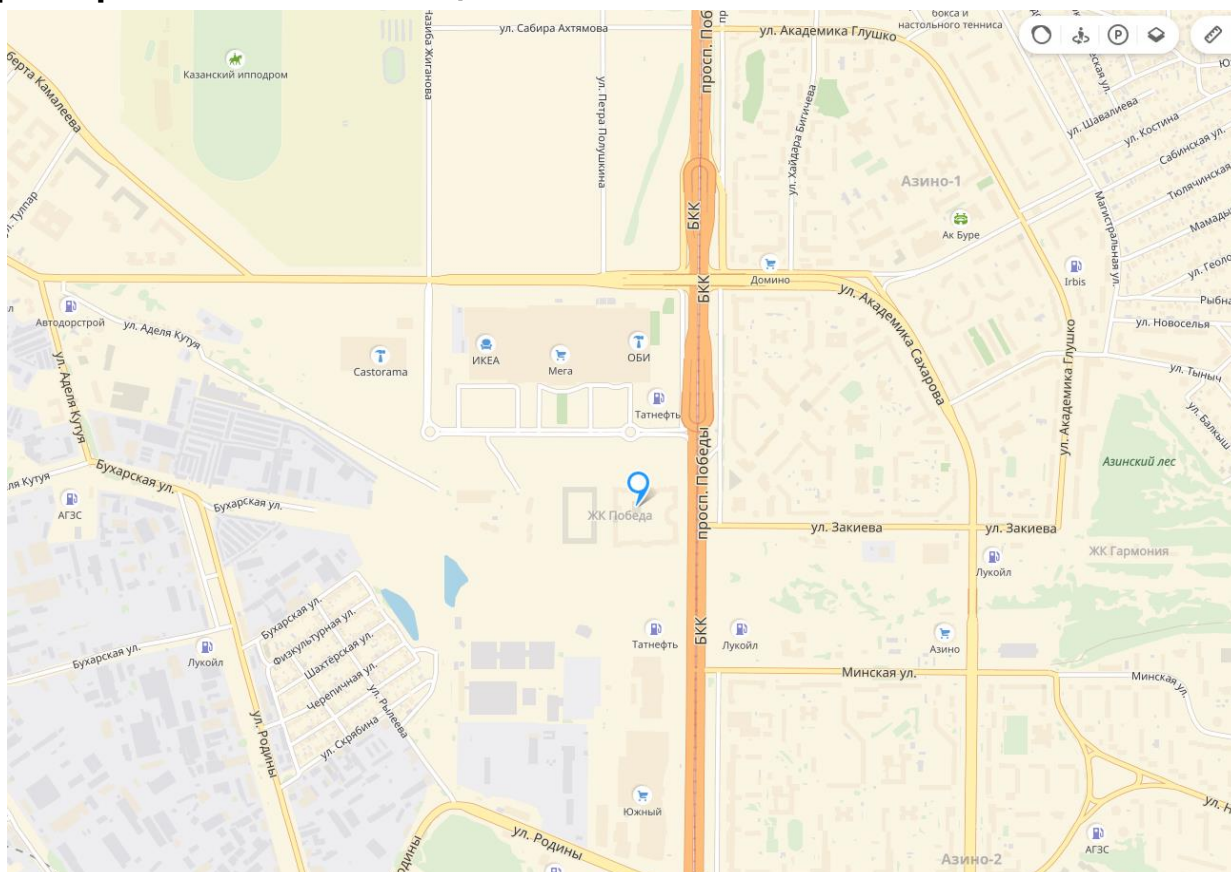


Рис1. Схема расположения объекта оценки

10.1 Количественное и качественное описание объекта оценки

10.1.1. Имущественные права

В данной работе оценивается право требования, которое принадлежит ООО «СтройСвет».

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 не выявлены.

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

10.1.3.2. Общая характеристика здания

Тип здания Серия дома	Многоквартирный, многоподъездный 16-18-ти этажный дом
Год постройки/ Год последнего капитального ремонта	2018/-
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 СБЧЩ $\rho = 1700 \text{ кг/м}^3$ производства на растворе М100 с армированием кладочной сеткой каждые 3 ряда - 190мм и 90мм
Материал перекрытий	Монолитные, железобетонные, без балочного типа, толщ.200мм с контурными балками под наружные стены
Тип фундамента	Железобетонные монолитные сваи
Состояние здания	Хорошее.
Техническое обеспечение здания	горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Организованная стоянка личного а/м или подземный гараж	В ЖК «Победа» предусмотрена большая подземная парковка. На парковку можно комфортно спуститься на лифте с любого этажа.
Количество этажей в здании	16-18
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Напротив дома гипермаркет "Мега", "Икея", "Бахетле", "Мегастрой", "Южный". Ближайшие улицы: Альберта Камалеева, Закиева, Минская, Академика Сахарова.

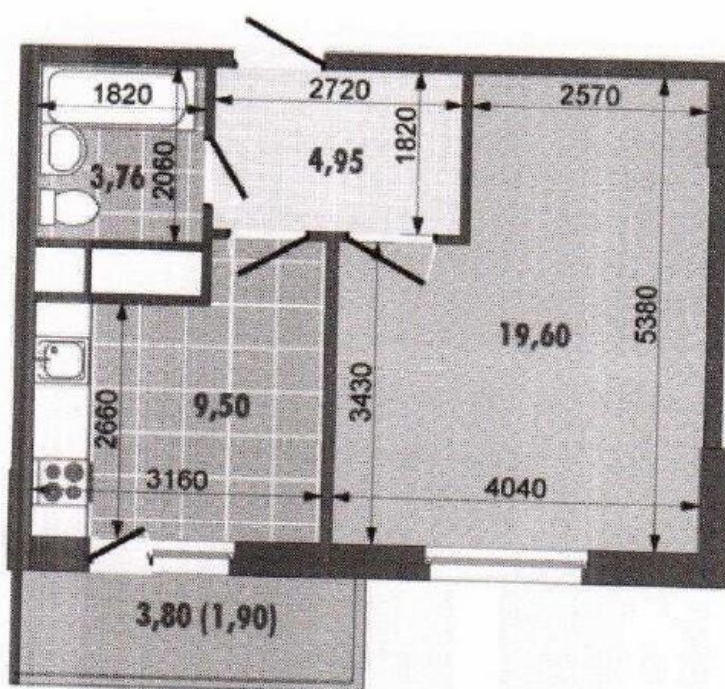
10.1.3.3 Характеристика объекта оценки

Этаж расположения	2
Общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.	39,71
Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	37,81
Жилая площадь квартиры, кв.м.	19,60
Количество комнат (площадь комнат, кв.м.)	1
Высота потолков, м	-
Балкон/лоджия	есть
Вид из окон	во двор
Слаботочное обеспечение	-
Дополнительные системы безопасности	металлическая дверь и домофон в подъезде
Состояние объекта	Черновая
Видимые дефекты внутренней отделки	нет
Тип планировки	индивидуальный проект
Данные о перепланировке Наличие о существенной перепланировке	Планировка квартиры визуально соответствует плану БТИ.
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	-

Дополнительная существенная информация	-
Текущее использование	для проживания
Имущественный права	Право требования
Обременения, связанные с объектом оценки	не зарегистрировано
Собственник объекта оценки	ООО «СтройСвет»
Выделенная эл.мощность	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	ООО «СтройСвет»
Паспортные данные собственника	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость	Нет данных

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

12.1. 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.

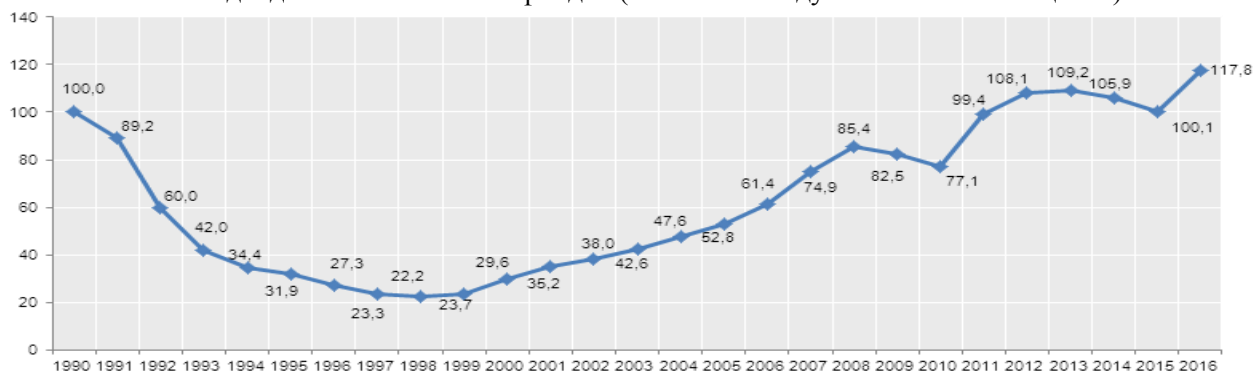
Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны. Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

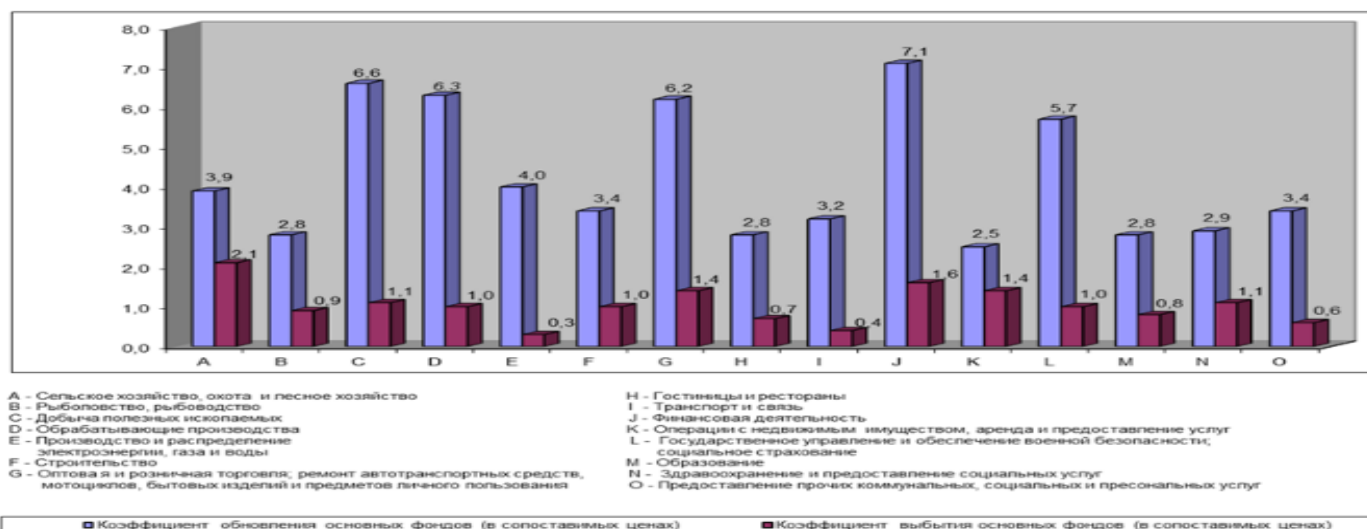
Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных 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.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

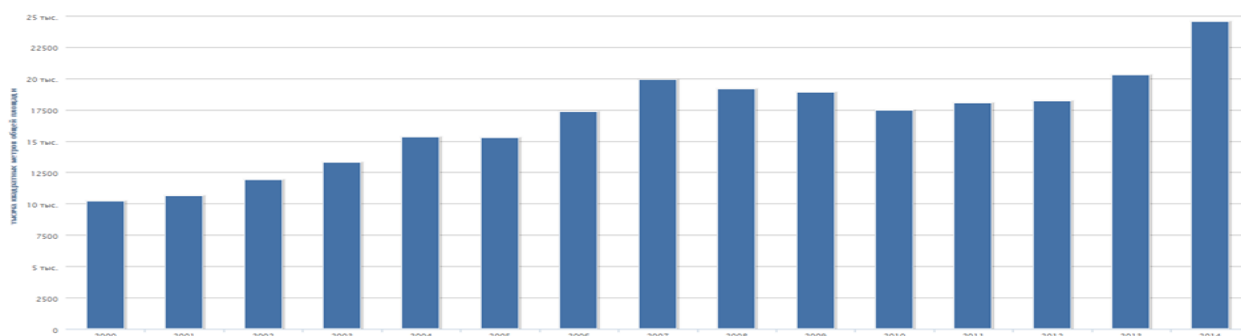
Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):



Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после разрушения СССР. Сильная Россия стала главной угрозой для Запада, экономическое превосходство которого основано на полном военно-политическом подчинении остального мира.

Россия не согласилась с отведённой Западом ролью бесправного «партнёра» и судьбой, уготованной для стран так называемого «третьего мира» - стран Африки, Латинской Америки и центральной Азии - экономических колоний Запада, где искусственно устраиваются межэтнические конфликты и войны, уничтожаются государства, разоряются и сминаются наиболее активные трудовые ресурсы и за бесценок вывозятся полезные ископаемые этих стран. Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в пользу собственной страны. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое напряжение между правящими кругами стран Запада (США и Великобританией) и входящих в орбиту их влияния (Германии, Франции, Японии) и, с другой стороны, Россией, поддерживаемой быстроразвивающимся Китаем, а также некоторыми другими странами Азии, Африки и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ.

Вместе с тем, несмотря на сохраняющийся риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Банка России) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8 %, а высокое положительное сальдо торгового баланса в сумме 115,3 млрд. долл. (+27,7% к 2016 г.) позволяет не только успешно обслуживать внешний долг, но и выполнять госпрограммы структурного развития экономики страны. Несмотря на сокращение с

2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. составил 101,5%.

Промышленное производство в феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-февраль 2017г. было снижение - -0,3%).

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.

В строительстве. Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	012	013	014	015	016	январь-декабрь 2017
Общая площадь зданий -						
всего, млн. м²	8,4	0,7	4,2	3,2	2,4	29,6
из них:						
промышленные	,5	,2	,2	,8	,6	4,2
сельскохозяйственные	,4	,4	,6	,1	,8	7,3
коммерческие	,6	,5	2,0	1,6	0,2	8,1
административные	,1	,2	,5	,1	,9	1,5
учебные	,9	,3	,9	,5	,3	3,0
системы здравоохранения	,1	,3	,8	,9	,1	1,1
другие	,8	,8	,2	,2	,5	4,4

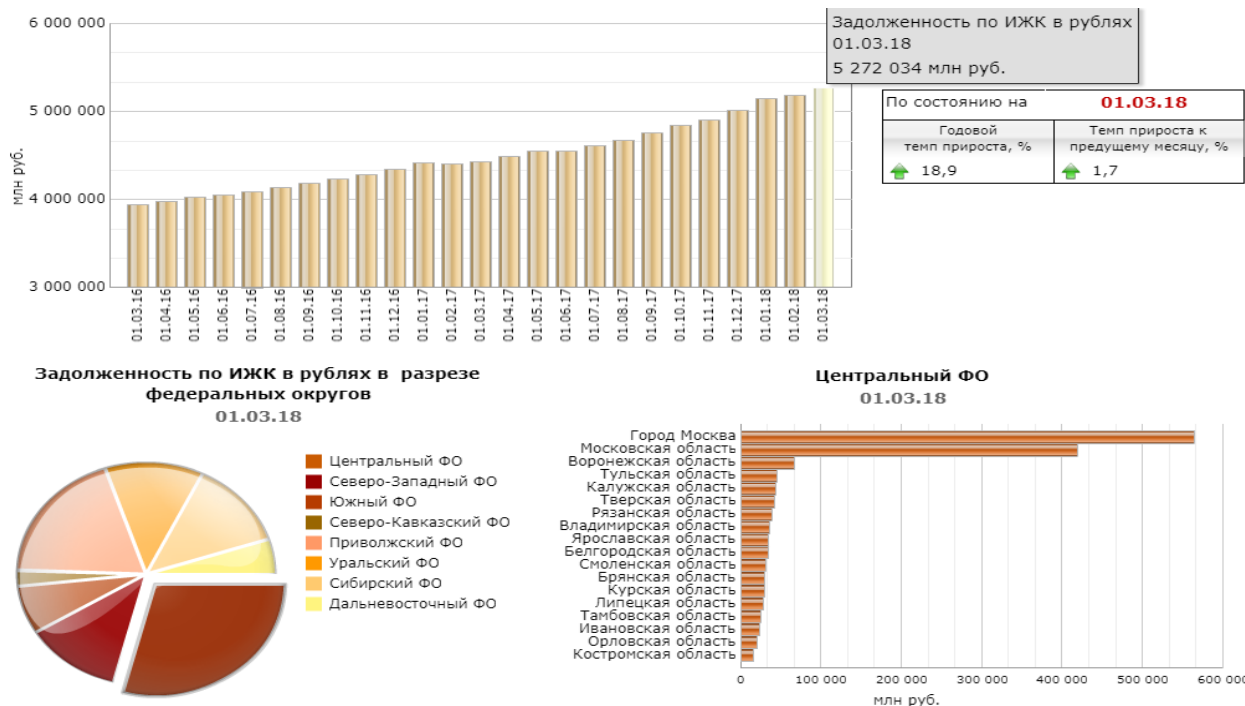
Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.)). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе по регионам. Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам февраля 2018 г. к февралю 2017 г. составила 2,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на 4,4%. Реальная зарплата - +9,7%.

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.03.2018 г. составили 52,9 трлн. руб. (+4,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.03.2018 года: организациям и предпринимателям – 5,8 трлн. руб. (+27% по сравнению с 01.03.2017г.), физическим лицам - 2,1 трлн. руб. (+35,4%), из них ипотечных жилищных кредитов – 2,02 трлн. руб. (+37%) по средневзвешенной ставке 9,8% годовых.



Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 09.03.2018 возросли до 457,8 млрд долл. США (+15,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная программа](#) по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6922 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1757 млрд. руб., эффективное государство – 1632 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 803 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, **все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от

мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё и гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

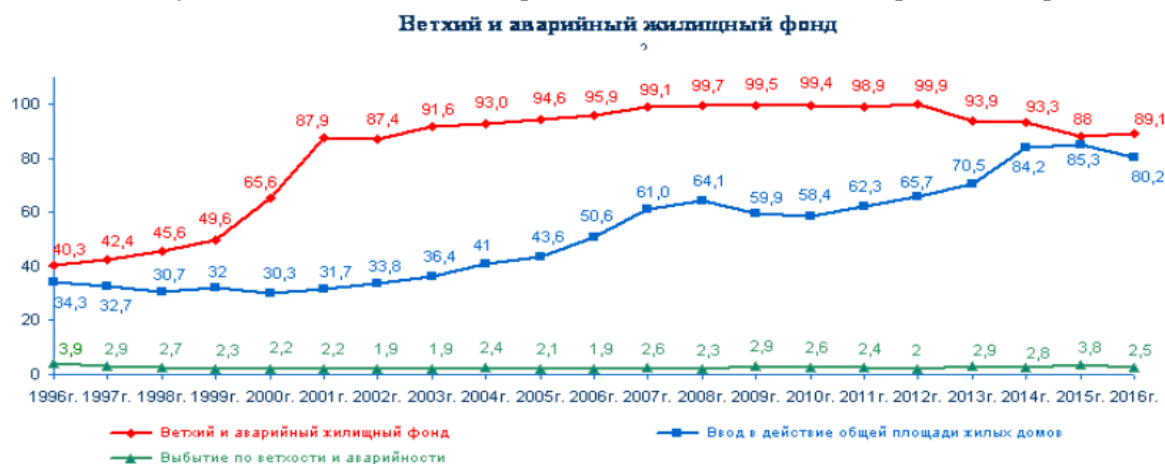
Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки оголтелого бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок 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 нормального развития.

Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся



урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многоквартирные квартиры большой площади.

- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость. Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.
- С целью совершенствования функциональных параметров существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
- Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

12.2. 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.

12.3. 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 мая 2018 года на вторичном рынке жилья г.Казани наиболее высокие цены предложений зафиксированы в Вахитовском районе (в среднем 98,8 тыс. рублей за 1 кв.м.) и в Ново-Савиновском районе (в среднем 80,1 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 63,3 и 58,5 тыс. рублей за 1 кв.м. соответственно).



В сегменте «элитного» жилья средняя цена 1 кв.м. в конце мая 2018 г. зафиксирована на уровне 129,5 тыс. рублей. В сегментах «улучшенки», «ленинградки» и «хрущевки» средняя цена 1 кв.м. составляет соответственно 78,0 тыс.руб., 62,5 тыс.руб. и 60,9 тыс.руб.



В целом на вторичном рынке жилья г.Казани, по данным [Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан TATRE.ru](http://Сервера_недвижимости_Казани_и_Республики_Татарстан_TATRE.ru), цена 1 кв.м. составляет в среднем 72,9 тыс. рублей, что на 1,53% выше значения аналогичного показателя предыдущего месяца. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 71,9 тыс. рублей (–0,28% по сравнению со значением за предыдущий месяц).

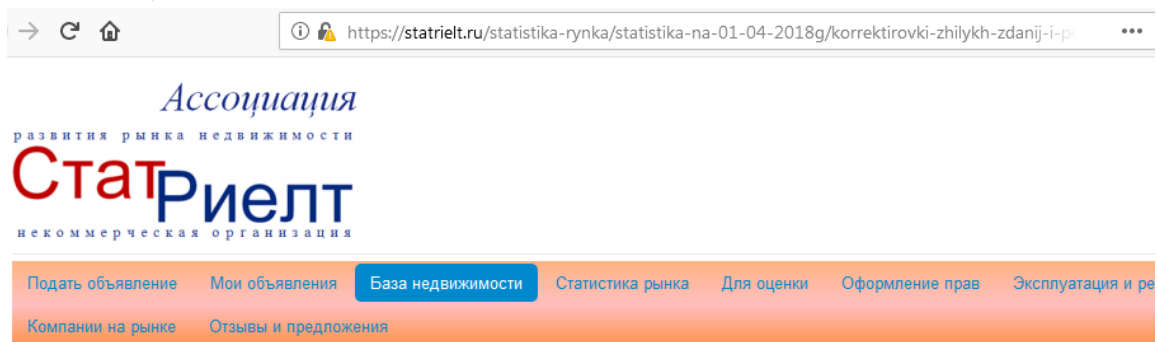


«Недвижимость Казани в цифрах» – проект аналитической группы «Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан www.tatre.ru». Статистическая база формируется на основе анализа объявлений, публикуемых в открытом доступе на отраслевых сайтах, включая Tatre.ru, IRR.ru, Domofond.ru¹

12.4. 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/>):



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

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

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

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru/)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,98	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,98	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,97	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,97	0,94

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1392-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2018-goda>

¹ http://www.tatre.ru/news_id5526

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, 2016г., 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;

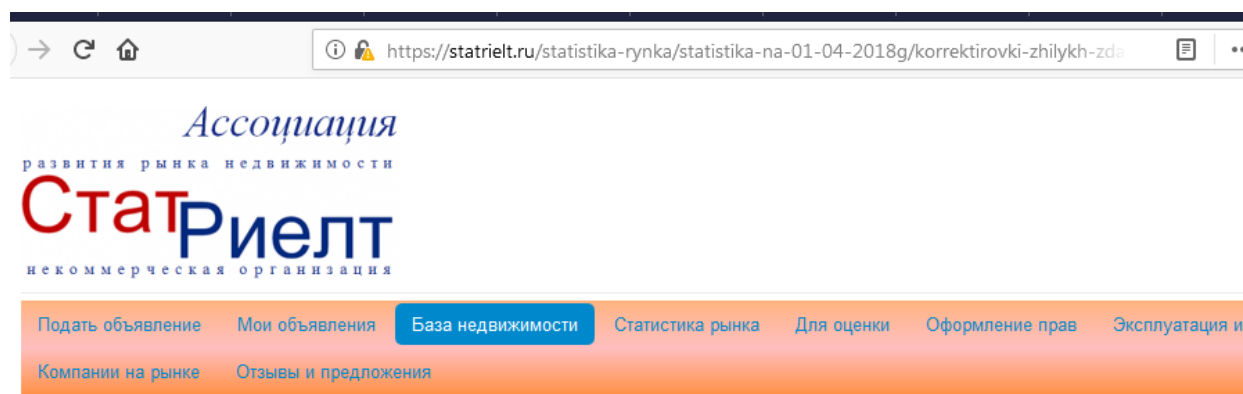
- *Элитный*. Отделка с использованием высококачественных дорогих материалов с дизайнерскими решениями.

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 местоположение (этаж).

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



<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1387-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-04-2018-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 «СтартРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

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 $R^2=0,826$) 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1383-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2018-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.

12.5. 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.

Средняя стоимость 1 кв.м. трехкомнатной квартиры в г. Казани в Советском районе варьируется в пределах от 69 773 руб./кв.м. до 77 778 руб./кв.м. средняя стоимость – 73 198 руб./кв.м.

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 подтверждённая 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 неперенными 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). 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	18.06.2018	жил	36,00	36,00	2 800 000	предлож	77 778
3	РТ, г.Казань, пр. Победы, д. 139, к. 1	18.06.2018	жил	44,50	44,50	3 200 000	предлож	71 910
4	РТ, г.Казань, пр. Победы	18.06.2018	жил	39,70	39,70	2 770 000	предлож	69 773
4	РТ, г.Казань, пр. Победы	18.06.2018	жил	37,50	37,50	2 850 000	предлож	76 000
5	РТ, г.Казань, пр. Победы	18.06.2018	жил	39,70	39,70	2 800 000	предлож	70 529

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
1	13/16	Продаю 1 комн. квартиру ЖК Победа. 1 очередь, 39 корпус, срок сдачи 2 кв. 2018 г. Площадь 36/16/9.07 кв.м. На 12 этаже/16 эт.дома, окна выходят на МЕГУ и дом №2 . Качественная предчистовая отделка квартиры, отсутствие труб (разводка по полу), не нарушающая дизайн квартиры. Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка с лифтом, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое. В "Победе" шикарная дворовая территория, с большой детской площадкой, которая не оставит равнодушными Ваших детей. Территория дома будет огорожена, что будет препятствовать нахождению посторонних. Также удобным окажется и то, что поблизости будут находиться несколько школ и центры детского творчества. 89376152970	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_1316_et_14780_09131
2	4/18	Продается однокомнатная квартира на 4 ом этаже 18 ти этажного Монолитно-кирпичного дома. ЖК "ПОБЕДА" Адрес Проспект Победы 139, корпус 1, 5 дом, БС-37, этаж 4 из 18. Планировка 1Н1 (самая лучшая из однушек). Общая площадь: 44,45 кв.м./ жилая Комната 23, 59 м.кв/ Кухня 12 м.кв Ввод в эксплуатацию 2 квартал 2018г. Строительство дома завершено. На объекте проводится проверка государственного строительного надзора. (Перед вводом в эксплуатацию).Предчистовая отделка Отличное месторасположение Мега, Южный, Мегастрой и т.д. в шаговой доступности Предчистовая отделка Документы готовы к сделке 89872909275	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_44.5_m_418_et_1305_134207
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 Мегга, Икеа, ТРК Южный 89053733777	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_219_et_1436_891995
4	7/16	Продается 1-комнатная квартира в ЖК «Победа», общей площади 37,5 кв. м. на 7/16 этаже. 36 блок секция. Срок сдачи 2 квартал 2018 г. Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое. В «Победе» будут установлены радиаторы финского концерна «Purmo», которые зарекомендовали себя как продукция высочайшего класса, отличающаяся современным дизайном, высокой теплоотдачей и надежностью. Все окна в квартирах мега комплекса Победа выпущены бельгийской фирмой Deseuninck. Это 5-камерные стекло-пакеты со специальным энергосберегающим покрытием и звукоизоляцией. Для удобства, безопасности и эстетичности в каждой квартире мега комплекса применена система скрытой лучевой разводки труб. На территории мега комплекса «Победа» будут находиться два детских сада, детская молочная кухня, а также развивающий детский центр «Прогресс» для детей дошкольного возраста. Помимо этого, запланировано обустройство прогулочной зоны с пешеходными дорожками, детской площадкой и зелеными насаждениями. Предусмотрены парковка для авто. Напротив дома гипермаркет "Мега", "Икея", "Бахетле", "Мегастрой", "Южный" и другие магазины города Казани, автосалон ТТС. До центра города 10-15 минут. Звоните. Подскажем как получить одобрение на ипотеку с вероятностью 90%. 89872906151	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37.5_m_716_et_1333_801749

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
5	15/16	Продается 1 комнатная квартира в ЖК «Победа» общей площадью 39,67 кв. м. на 15/16 этаже. Срок сдачи 3 квартал 2018 г., 15 БС. Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое. В «Победе» будут установлены радиаторы финского концерна «Riito», которые зарекомендовали себя как продукция высочайшего класса, отличающаяся современным дизайном, высокой теплоотдачей и надежностью. Все окна в квартирах мега комплекса Победа выпущены бельгийской фирмой Deseuninck. Это 5-камерные стекло-пакеты со специальным энергосберегающим покрытием и звукоизоляцией. Для удобства, безопасности и эстетичности в каждой квартире мега комплекса применена система скрытой лучевой разводки труб. На территории мега комплекса «Победа» будут находиться два детских сада, детская молочная кухня, а также развивающий детский центр «Прогресс» для детей дошкольного возраста. Помимо этого, запланировано обустройство прогулочной зоны с пешеходными дорожками, детской площадкой и зелеными насаждениями. Предусмотрены парковка для авто. Напротив дома гипермаркет "Мега", "Икея", "Бахетле", "Мегастрой", "Южный". Ближайшие улицы: Альберта Камалеева, Закиева, Минская, Академика Сахарова. Звоните. Подскажем как получить одобрение на ипотеку с вероятностью 90%. 89872906151	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_1516_et._161_5428649

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://statierlt.ru/>):

→ ↺ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-p> ...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ре
Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

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

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

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](https://statrielt.ru)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,98	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,98	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,97	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,97	0,94

Источник:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1392-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2018-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, 2016г., 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.

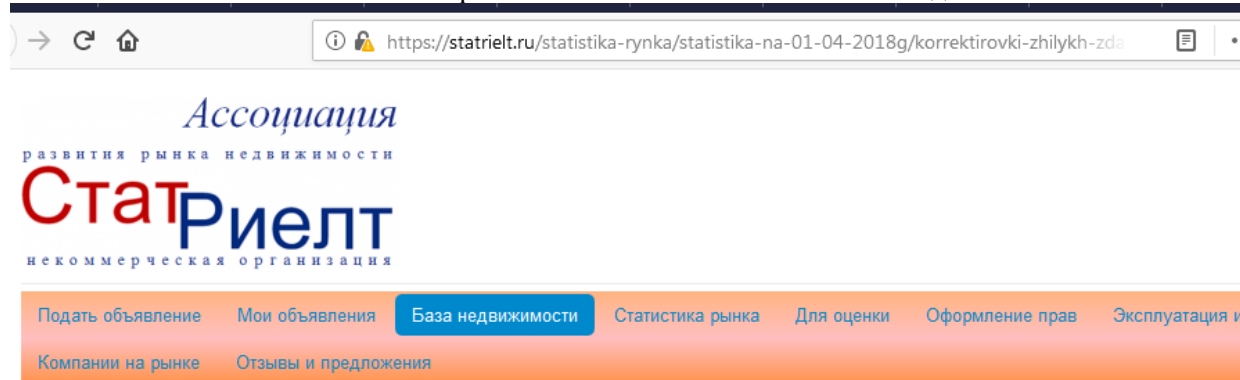
Согласна данного справочника поправка на тип ремонта в зависимости от типа отделки составляет руб./кв.м.:

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

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта аналога				
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Ситуационное местоположение (этаж).

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



на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.04.2018 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, поджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
на крайних этажах:				
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	0,89	0,96	0,92
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	1,01	1,03	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,8%	8,6%	6,1%

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1387-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-04-2018-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 лоджия.

Масштаб.

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

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 $R^2=0,826$) 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/143-korrektirovki-kvartir/1383-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2018-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	36,0	44,5	39,7	37,5	39,7
Цена аналога	руб./кв.м		77 778	71 910	69 773	76 000	70 529
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)							
Условия продажи			торг	торг	торг	торг	торг

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Корректировка	%		-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		74 490	68 962	66 982	72 960	67 708
Дату продажи							
Дата продажи / оценки		18.06.2018	18.06.2018	18.06.2018	18.06.2018	22.06.2018	23.06.2018
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		74 490	68 962	66 982	72 960	67 708
Уровень отделки							
Отделка		черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	черновая
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0
Общая коррекция			0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		74 490	68 962	66 982	72 960	67 708
Ситуационное местоположение (этаж)							
Этаж / этажность		2/16	13/16	4/18	2/19	7/16	15/16
Корректировка	%		2%	0%	0%	0%	2%
Скорректированная цена	руб.		75 980	68 962	66 982	72 960	69 062
Наличие балкона(лоджии)							
Наличие балкона(лоджии)		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
			75 980	68 962	66 982	72 960	69 062
Тип планировки							
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.		75 980	68 962	66 982	72 960	69 062
Масштаб							
Масштаб		37,81	36,0	44,5	39,7	37,5	39,7
Корректировка			0,99	1,02	1,01	1,00	1,01
Скорректированная цена			75 497	70 438	67 408	72 882	69 501
Местоположение, престижность							
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, Проспект Победы	РТ, г.Казань, пр. Победы	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.		75 497	70 438	67 408	72 882	69 501
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб.		75 497	70 438	67 408	72 882	69 501
Веса			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Среднее значение			71 145,30				
Итого			2 690 003,79				

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 **2 690 003,79 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 результатов².

Оценщиком выбрана шестибалльная 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;

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»;

² 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.

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	2 690 003,79
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 **2 690 003,79 рублей**.

15.3. Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости

По мнению оценщика, возможные границы рыночной стоимости объекта оценки могут находиться в диапазоне от 2 600 000 рублей до 2 750 000 рублей.

Данное суждение приведено на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

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 «18» июня 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	2 690 003,79	71 145,30

Справедливая стоимость:

2 690 003,79 рубля

Два миллиона шестьсот девяносто тысяч три рубля семьдесят девять 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_36_m_1316_et_1478009131

1-к квартира, 36 м², 13/16 эт.

№ 1478009131, размещено 9 июня в 11:54 479 (+2)

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








2 800 000 ₽

8 937 615-29-70

[Написать сообщение](#)

ИП Логинова О.Б.
Агентство
На Avito с марта 2013
Завершено 2 объявления

155 объявлений пользователя

Контактное лицо
Олеся

Адрес
Татарстан, Казань, пр. Победы, 5 очередь

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 13

Этажей в доме: 16

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 36 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 16 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Победа»

Корпус, строение: 5 очередь

Адрес: Казань, пр. Победы, 5 очередь

[Проспект Победы \(3 км\)](#) [Горки \(2.5 км\)](#) [Аметьево \(3.5 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Продаю 1 комн. квартиру ЖК Победа. 1 очередь, 39 корпус, срок сдачи 2 кв. 2018 г. Площадь 36/16/9.07 кв.м. На 12 этаже/16 эт.дома, окна выходят на МЕГУ и дом №2. Качественная предчистовая отделка квартиры, отсутствие труб (разводка по полу), не нарушающая дизайн квартиры.

Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка с лифтом, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое.

В "Победе" шикарная дворовая территория, с большой детской площадкой, которая не оставит равнодушными Ваших детей. Территория дома будет огорожена, что будет препятствовать нахождению посторонних. Также удобным окажется и то, что поблизости будут находиться несколько школ и центры детского творчества.

ЖК "Победа" находится в самом сердце динамичной жизни города-рядом с торговыми комплексами МЕГА, ЮЖНЫЙ, МЕГАСТРОЙ. Рядом с «Победой» ТАКОЕ есть все, что оценят и автомобилисты: автозаправочные станции, автомойки и автосервис. Молодых родителей порадует наличие рядом детской поликлиники и молочной кухни, а еще множества детских садов, школ и других детских учреждений. Наконец, вокруг мегакомплекса находится большое количество аптек, круглосуточных магазинов, банков, стоматологических клиник и спортивных центров. Удобные подъездные пути в любое время года.

Не тормози! В СРО за 1 рубль вступи!

[sro-go.ru](#)

Вступить в СРО

Ридекс Директ

Квартира в Казани за 1,55 млн.

[svetlykazan.ru](#)

Промочная декларация на рекламируемый сайт. Застройщик: Ридекс Директ

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_1316_et_1478009131

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_44.5_m_418_et_1305134207

Все объявления в Казани / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Новостройки

Назад Следующее

1-к квартира, 44.5 м², 4/18 эт.

3 200 000 ₽

№ 1305134207, размещено сегодня в 13:17 210 (+16)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 290-92-75

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство Недвижимости "ПРИОР"

Агентство

На Avito с августа 2011

Контактное лицо

Айдар

Адрес

Татарстан, Казань, пр. Победы, д. 139, к. 1

Агентство Недвижимости "ПРИОР"

Профессиональные услуги в сфере
недвижимости в г. Казани/ Подбор
новостроек без комиссии



38 объявлений агентства

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик: ООО «ЖК

«Победа»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 4

Этажей в доме: 18

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 44.5 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 23.6 м²

Название объекта недвижимости: ЖК

«Победа»

Корпус, строение: 1 очередь

Адрес: Казань, пр. Победы, д. 139, к. 1

Горки (2.5 км)

Проспект Победы (3 км)

Аметьево (3.5 км)

Посмотреть карту

Продается однокомнатная квартира на 4 ом этаже 18 ти этажного
Монолитно-кирпичного дома. ЖК "ПОБЕДА"

Адрес Проспект Победы 139. корпус 1. 5 дом. БС-37. этаж 4 из 18.

Планировка 1Н1 (самая лучшая из однушек).

Общая площадь: 44.45 кв.м./ жилая Комната 23, 59 м.кв/ Кухня 12 м.кв

Ввод в эксплуатацию 2 квартал 2018г.

Строительство дома завершено.

На объекте проводится проверка государственного строительного надзора.
(Перед вводом в эксплуатацию).

Предчистовая отделка

Отличное месторасположение

Мега, Южный, Мегастрой и т.д. в шаговой доступности

Предчистовая отделка

Документы готовы к сделке

Застройщик ООО «ЖК «Победа». Проектная декларация размещена на сайте
domofond.ru.



4 комн квартира
2 350 000 руб.
svetlykazan.ru



Проектная декларация на реконструкцию сайта. Застройщик: Р. Директ

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_44.5_m_418_et_1305134207

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_219_et._1436891995

1-к квартира, 39.7 м², 2/19 эт.

2 770 000 ₽

№ 1436891995, размещено 2 июня в 12:17 358 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 905 373-37-77

Агентство недвижимости

"Ключ"

Агентство



Контактное лицо

офис менеджер

Адрес

Татарстан, Казань, пр. Победы, 2 очередь

Агентство недвижимости "Ключ"

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



985 объявлений агентства

Тип участка: ДДУ

Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 2

Этажей в доме: 19

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 39.7 м²

Площадь кухни: 9.6 м²

Жилая площадь: 19.6 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Победа»

Корпус, строение: 2 очередь

Адрес: Казань, пр. Победы, 2 очередь

Горки (2.3 км)

Проспект Победы (3 км)

Аметьево (3.3 км)

Посмотреть карту

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

заكيةва сахарава альберта камалеева аделя кутуя мамыдшский тракт космонавтов губкина оренбургский тракт.

Застройщик ООО «ЖК «Победа». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.



Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости "Ключ"

Франшиза от молодого
миллионера!

franchising5.su



Ридеко Директ

Квартира в Казани
за 1,55 млн.

svetlykazan.ru



https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_219_et._1436891995

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37.5_m_716_et_1333801749

все объявления в Казани / недвижимость / квартиры / продам / 1-комнатные / новостройки

назад следующее

1-к квартира, 37.5 м², 7/16 эт.

№ 1333801749, размещено 6 июня в 14:54 290 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 290-61-51

Написать сообщение

Казанское Агентство Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Офис менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, пр. Победы, 5 очередь

Казанское Агентство Недвижимости
ООО Казанское Агентство недвижимости гарантирует качественное обслуживание и соблюдение сроков обязательств.

262 объявления агентства

Тип участия: ДДУ
Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»
Количество комнат: 1-комнатные
Этаж: 7
Этажей в доме: 16

Тип дома: монолитный
Общая площадь: 37.5 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Победа»
Корпус, строение: 5 очередь

Адрес: Казань, пр. Победы, 5 очередь
М Горки (2.5 км) М Проспект Победы (3 км) М Аметьево (3.5 км)
Посмотреть карту

Продается 1-комнатная квартира в ЖК «Победа», общей площади 37,5 кв. м. на 7/16 этаже. 36 блок секция. Срок сдачи 2 квартал 2018 г.

Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое.

В «Победе» будут установлены радиаторы финского концерна «Riigo», которые зарекомендовали себя как продукция высочайшего класса, отличающаяся современным дизайном, высокой теплоотдачей и надежностью.

Все окна в квартирах мега комплекса Победа выпущены бельгийской фирмой Deseuplinsk. Это 5-камерные стекло-пакеты со специальным энергосберегающим покрытием и звукоизоляцией.

Для удобства, безопасности и эстетичности в каждой квартире мега комплекса применена система скрытой лучевой разводки труб.

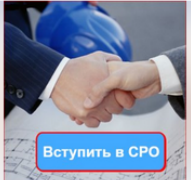
На территории мега комплекса «Победа» будут находиться два детских сада, детская молочная кухня, а также развивающий детский центр «Прогресс» для детей дошкольного возраста.

Помимо этого, запланировано обустройство прогулочной зоны с пешеходными дорожками, детской площадкой и зелеными насаждениями. Предусмотрены парковка для авто.

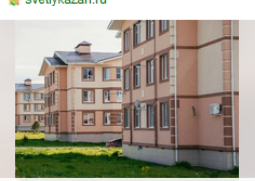
Напротив дома гипермаркет «Мега», «Икея», «Бахетле», «Мегастрой», «Южный» и другие магазины города Казани, автосалон ТТС.

До центра города 10-15 минут.

Звоните. Подскажем как получить одобрение на ипотеку с вероятностью 90%.

Не тормози! В СРО за 1 рубль вступи!  Вступить в СРО

Рынок.Директ

2 комн квартира 2 350 000 руб.  sveltykazan.ru

Рынок.Директ

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37.5_m_716_et_1333801749

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_1516_et_1615428649

Все объявления в Казани / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Новостройки

Назад Следующее

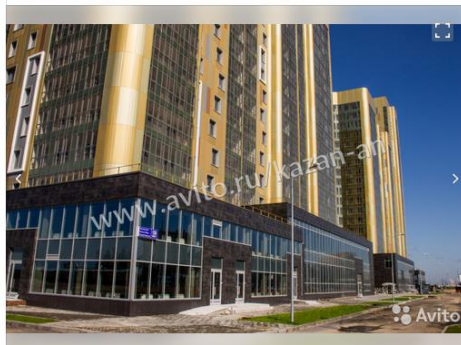
1-к квартира, 39.7 м², 15/16 эт.

2 800 000 ₽

№ 1615428649, размещено 7 июня в 14:42 118 (+2)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 290-61-51

Написать сообщение

В сети

Казанское Агентство Недвижимости
Агентство

Контактное лицо

Офис менеджер

Адрес

Татарстан, Казань, пр. Победы, 2 очередь

Казанское Агентство Недвижимости

ООО Казанское Агентство недвижимости гарантирует качественное обслуживание и соблюдение сроков обязательств.



262 объявления агентства

Тип участка: ДДУ

Тип дома: монолитный

Официальный застройщик: ООО «ЖК «Победа»

Общая площадь: 39.7 м²

Количество комнат: 1-комнатные

Название объекта недвижимости: ЖК «Победа»

Этаж: 15

Корпус, строение: 2 очередь

Этажей в доме: 16

Адрес: Казань, пр. Победы, 2 очередь

Горки (2.3 км)

Проспект Победы (3 км)

Аметьево (3.3 км)

Посмотреть карту

Продается 1 комнатная квартира в ЖК «Победа» общей площадью 39,67 кв. м. на 15/16 этаже. Срок сдачи 3 квартал 2018 г., 15 БС.

Помимо современных домов с комфортабельными квартирами, жильцов будут ждать развитая инфраструктура, удачное месторасположение, отличные подъездные пути, подземная парковка, спортивные и детские площадки, магазины и офисы и многое другое.

В «Победе» будут установлены радиаторы финского концерна «Риито», которые зарекомендовали себя как продукция высочайшего класса, отличающаяся современным дизайном, высокой теплоотдачей и надежностью.

Все окна в квартирах мега комплекса Победа выпущены бельгийской фирмой Descapinck. Это 5-камерные стекло-пакеты со специальным энергосберегающим покрытием и звукоизоляцией.

Для удобства, безопасности и эстетичности в каждой квартире мега комплекса применена система скрытой лучевой разводки труб.

На территории мега комплекса «Победа» будут находиться два детских сада, детская молочная кухня, а также развивающий детский центр «Прогресс» для детей дошкольного возраста.

Помимо этого, запланировано обустройство прогулочной зоны с пешеходными дорожками, детской площадкой и зелеными насаждениями.

Предусмотрены парковка для авто.

Напротив дома гипермаркет «Мега», «Икея», «Бахетле», «Мегастрой», «Южный».

Ближайшие улицы: Альберта Камалеева, Закиева, Минская, Академика Сахарова.

Звоните. Подскажем как получить одобрение на ипотеку с вероятностью 90%.

Застройщик ООО «ЖК «Победа». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_39.7_m_1516_et_1615428649

2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации

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 Широбокова 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.

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 неотапливаемых 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 СБЧЩ р=1700 кг/м³ 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, третьи 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 возратить 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 (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство 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 правил и условий эффективного и безопасного использования 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 возвратить 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 оператор 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 обстоятельств 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 приписано 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 данных 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»

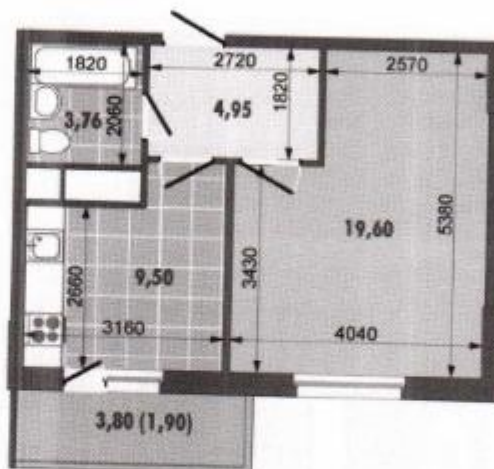
Директор



/ 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

ПОДПИСИ СТОРОН

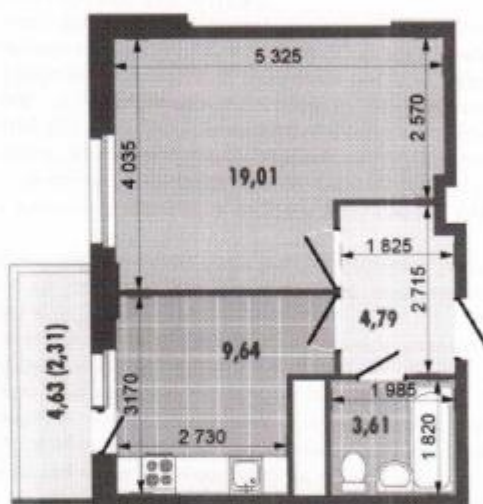
Участник долевого строительства:
ООО «СтройСвет»
Директор

/ Муллахметов Р.Ф. /

/ 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

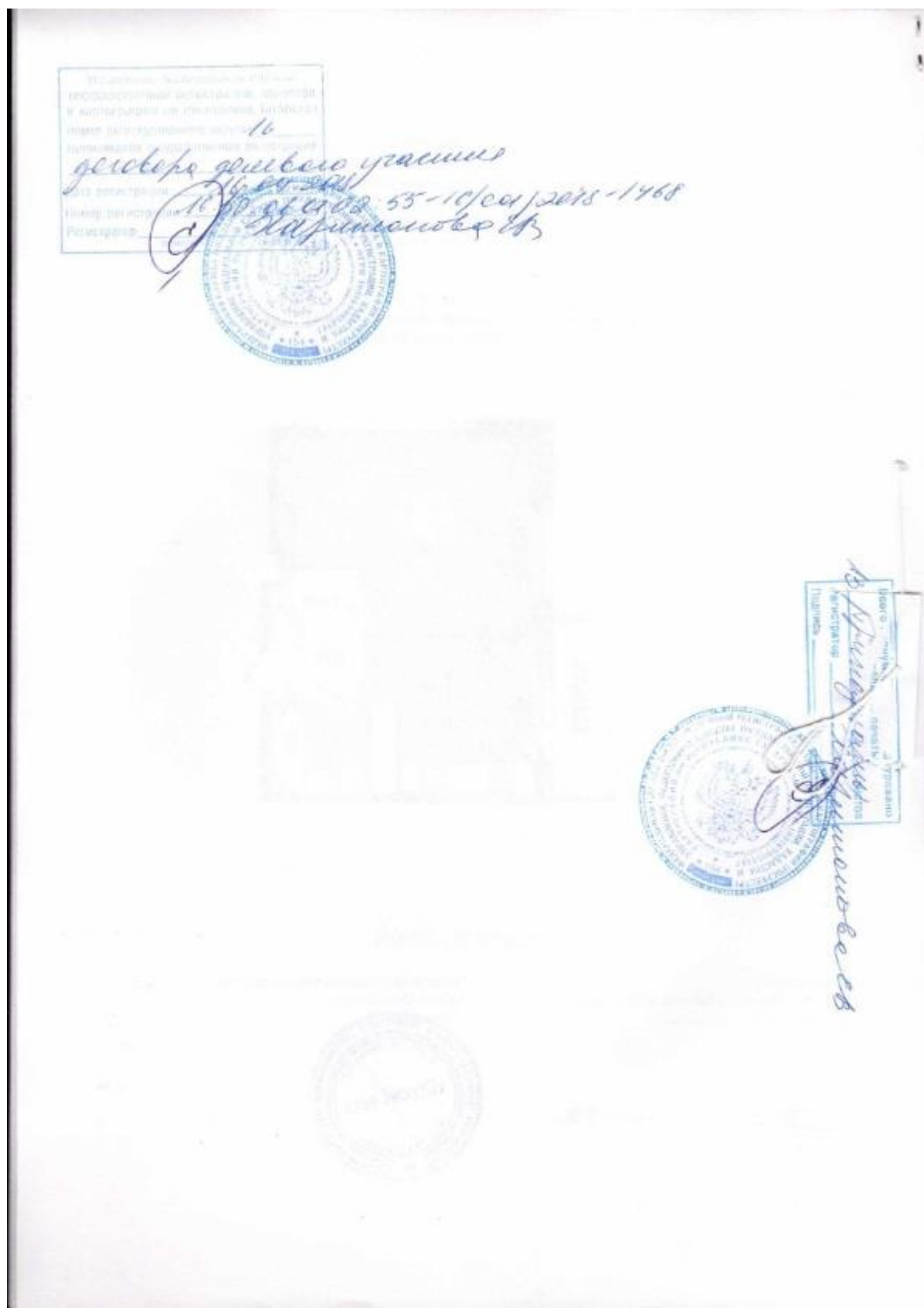


Мудлахметов Р.Ф. /

Участник долевого строительства:
ООО «СтройСвет»
Директор



Широбоков 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
(орган 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
(непущие зачеркнуть)

ремонт объекта капитального строительства - жилого комплекса,
(наименование объекта капитального

2-я очередь строительства - Блок секции №1-16, 42 (квартир - 963)
(строительства и соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики)

со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 710 м/мест
(описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

$S_{зем.уч.} = 20100 \text{ м}^2$, $S_{общ.секции} = 118946,12 \text{ м}^2$, $S_{общ.кварт.с.дет.дом.} = 54877,18 \text{ м}^2$,
 $V_{стр.здания} = 432058,18 \text{ м}^3$, $V_{стр.нижеотм.0,000} = 119851,95 \text{ м}^3$,

ранее выданные разрешения от 04.03.2013 №RU16301000-26-ж, от 21.10.2013 №RU16301000-72-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
(субъект Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до
12 ноября 2017 г.

Подпись заместителя
Генерального директора
(полное наименование должности сотрудника
и подпись, осуществляющей выдачу разрешения
на строительство)

12 ноября 2014 г.

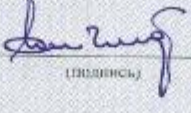
М.П.

А.Р.Нигметзянов
(подпись)
(расшифровка подписи)

ТК 003806

Действие настоящего разрешения
продлено до "12" декабря 2018 г.
Первый заместитель
Руководителя
(должность, уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

 12 декабря 2018 г.
М.П.

 (подпись)

 (расшифровка подписи)



Гомель, ППФ, Гомель, 2008, «Б», 3. 148299.

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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
 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 завершённый 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.



МП (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;

**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ***в интересах
оценщиков!***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»

Свидетельство № 001757 от 17.08.2015 г. выдано на основании решения Совета НП «СРОО «ЭС» от 11.06.2015 г. № 1757. Подпись: М.О. Ильин. Место: Москва, 2015 г.

Диплом о профессиональной переподготовке		Носовой Носовой Настоящий диплом выдан Ирине Петровне	
Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности		в том, что он(а) с « 01 августа 2014 » г. по « 13 января 2015 » г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования	
Регистрационный номер 100 0600005887		«НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)	
Исходя из решения от « 13 января 2015 » г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)		на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)	
М.П. Казань 2015		Казань	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007177-1 « 29 » марта 2018 г.

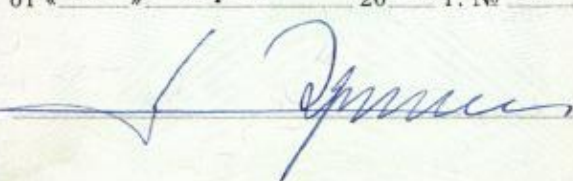
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Носовой Ирине Петровне**

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.

АО «Эксперт», Москва, 2019 г., - 6-. Лицензия № 05-05-06/002 от 14.04.19 № 163. Тел.: (495) 729-47-42, www.expert.ru



Страхование публичное акционерное общество



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-063454/17**

«02» октября 2017 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. Страхование 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 2017 года по «02» октября 2018 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 **17.10.2017г.**
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 17.07.2017 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 являлся 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

10. ФРАНШИЗА:**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 (Татарстан) Для страховых документов
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
*Ingosstrakh***СЕРТИФИКАТ****К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.**

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки
«Эксперт»
Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А
ИНН 1660085370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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 причинен 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 осуществления оценочной деятельности, предусмотренных положениям 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;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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 Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «09» ноября 2017 года по «08» ноября 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (С миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  Е. В. Литвинов
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.