

ОТЧЕТ №01/09-2015

об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями для размещения детского клуба на 1 этаже (№ 1 по г/п), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, по улице Индустрии (кадастровый номер земельного участка 66:41:0106035:75)

Дата оценки: 01 сентября 2015 года

Заказчик: АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сити Капитал»

Исполнитель: ЗАО «ИнвестПроект» Свидетельство №1091 от 23.10.2007 года о членстве в аккредитованном при Минфине РФ профессиональном объединении оценщиков Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)

г. Екатеринбург,
2015 г.

Содержание

1. Основные факты и выводы	3
1.1. Постановка задачи на оценку.....	3
1.2. Результаты оценки	3
1.3. Сведения об оценщике.....	4
1.4. Сведения о заказчике	4
1.5. Иные сведения	5
1.6. Сведения о специалистах, привлекаемых к оценке	5
1.7. Сертификат качества оценки	5
2. Ограничительные условия и сделанные допущения	5
3.1. Затратный подход.....	6
3.2. Сравнительный подход.....	6
3.3. Доходный подход.....	7
4. Обзор рынка недвижимости г. Екатеринбурга.....	8
5. Описание объекта оценки и его характеристик	12
6. Анализ наиболее эффективного использования	14
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	15
7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным методом	15
7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	16
7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	18
8. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки	19
9. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.....	20
10. Перечень использованных материалов и источников при проведении оценки.....	21
Приложения	22

1. Основные факты и выводы

1.1. Постановка задачи на оценку

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (имущественные права на 24 квартиры)
Месторасположение имущества	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 66
Оцениваемые права	Имущественные права
Существующие ограничения	Не зарегистрированы
Правообладатель оцениваемого имущества	1. ИП Метельская Анна Валериевна, св-во о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 66 № 003835761 выдано 19.10.2004 г. ИМНС России по Ленинскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 304667129300021, ИНН 665894552670 2. ИП Метельский Валерий Вениаминович, св-во о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 66 № 002472590 выдано 11.10.2004 г. ИМНС России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 304665828500205, ИНН 665893443020
Документы - основания	1. Проект Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве 2. Проект Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Проводится в соответствии с требованиями п. 22 Приказа ФСФР от 15.06.2005 г. №05-21/пз-н. Результаты оценки используются для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сити Капитал»
Период проведения оценки	01.09.2015 г. – 01.09.2015 г.
Дата оценки	01 сентября 2015 г.
Дата составления отчета	01 сентября 2015 г.
Основание для проведения оценки	Договор №04/12 от 27 июня 2012 г., Техническим заданием №19 и Протоколом соглашения о договорной цене №19 от 01.09.2015 г.
Ограничительные условия и сделанные допущения	Указаны в разделе 2 настоящего Отчета
Заключение о балансовой стоимости Объектов оценки	37 000 руб./ м ²
Общая площадь Объектов оценки	883,89 м ²

1.2. Результаты оценки

Рыночная стоимость, руб.	62 579 412 (Шестьдесят два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч четыреста двенадцать)
Стоимость Объектов оценки, определенная затратным методом, руб.	не применялся
Стоимость Объектов оценки, определенная сравнительным методом, руб.	62 579 412 (Шестьдесят два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч четыреста двенадцать)

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

Стоимость Объектов оценки, определенная доходным методом, руб.	не применялся
--	---------------

1.3. Сведения об оценщике

Наименование	Значение
Полное название	Закрытое акционерное общество «ИнвестПроект»
Юридический адрес	620 075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 41
Почтовый адрес	620 075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39, оф. 3007
Факс, телефон	(343) 371-90-11
ИНН / КПП	6672245683/ 667201001
Свидетельство о государственной регистрации	№1076672035021 от 02 августа 2007 г., выдано ИФНС по Октябрьскому району г. Екатеринбурга
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	ЗАО «ИнвестПроект»- член аккредитованного при Минфине РФ профессионального объединения оценщиков Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №1091 от 23.10.2007 года)
Страхование гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована страховой компанией СОАО «ВСК», страховой полис серия №8814440В4004366, срок действия договора страхования: с 06.10.2014 г. по 05.10.2015 г., общий лимит ответственности: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Банковские реквизиты:	р/с 40702810416540012233 в УДО №7003/0897 Свердловского отделения №7003 ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810500000000674; БИК 046577674
Оценщик	<i>Иванова Анастасия Викторовна</i>
Документы о профессиональном образовании	2008 г. Уральский государственный экономический университет. Специальность – экономист
Курсы повышения квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП-I № 397369 от 13.03.2009 г. ГОУ ВПО «УГТУ – УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации №2979 от 03.05.2012 г. Ф2АОУ ВПО УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО Свидетельство № 2899 от 16.04.2009 г.
Страхование гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована страховой компанией СОАО «ВСК», страховой полис № 15440В4001284, от 02.04.2015 г., срок действия договора страхования: с 02.04.2015 г. по 01.04.2016 г., страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж в оценочной деятельности	7 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ЗАО «ИнвестПроект»

1.4. Сведения о заказчике

Наименование	Значение
Полное название	АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Сити Капитал»
Юридический адрес	620 075 г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39
Почтовый адрес	620 075 г. Екатеринбург, ул. Белинского, 41
Факс, телефон	(343) 359-44-34
E-mail	info@investural.ru

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

ИНН/КПП	6672190931 / 667201001
Банковские реквизиты:	р/сч 40701810816540000008 в Свердловском отделении №7003 ОАО «Сбербанк России», к/сч 30101810500000000674; БИК 046577674
ОГРН:	1056604452497, выдан ИФНС РФ по Октябрьскому району г. Екатеринбурга 18 июля 2005 года

1.5 Иные сведения

Иные сведения отсутствуют

1.6. Сведения о специалистах, привлекаемых к оценке

Иных специалистов, кроме указанных выше, не привлекалось.

1.7. Сертификат качества оценки

Составивший представленный отчет Оценщик удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Оценка выполнена в соответствии с Законом об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2008 года № 254, № 255, № 256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщества специалистов-оценщиков «СМАО».
2. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.
3. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
4. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов имущества, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним причастность.
5. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта. С учетом наилучшего использования знаний и опыта оценщика, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
6. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, обусловленных исходной задачей и объективной информацией. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
7. Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата.
8. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям правительства Российской Федерации, а также стандартам профессиональной практики оценки.
9. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта оценки, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

2. Ограничительные условия и сделанные допущения

Оценщик не несет ответственности за достоверность исходных данных, полагаясь на предоставленные Заказчиком сведения. Прочие исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Права на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

Рыночная стоимость оцениваемых имущественных прав рассчитывается при условии единовременной реализации оцениваемых прав требования на жилые помещения, передаваемых по Договору долевого участия в строительстве.

В отношении недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком недвижимого имущества или намеревающихся совершить с нами сделку.

3. Описание подходов и методов применяемых при оценке объектов недвижимости

Поскольку объектом инвестирования по Договорам является недвижимое имущество, для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки будем использовать подходы, которые применяются для оценки недвижимого имущества, а именно, сравнительный, доходный, и затратный.

3.1. Затратный подход

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствует рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности. В зависимости от воспроизведения различают восстановительную стоимость и стоимость замещения. Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Главное преимущество затратного метода состоит в его пригодности более или менее достоверной оценке недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного подхода.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный подход успешно применяют при технико-экономическом обосновании.

Указанные достоинства придают ему свойства универсального инструмента оценщика, работающего на Российском рынке. Однако, применяя затратный подход, оценщику надо учитывать и ограничительные условия, вытекающие из его сути.

Затратный подход применим при оценке на рынках характеризующихся отсутствием достаточной информации для применения сравнительного или доходного подходов.

3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие

информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью Российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

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.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

3.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом. Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный метод оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций, затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов. Основным недостатком метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных. Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект может (или должен) принести своему собственнику. Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации дохода и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток характеризуется достаточно значительной положительной величиной.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки. Прогнозируемые будущие денежные потоки

являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги: на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости.

Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недоборов арендных платежей.

Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.

Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.

Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже (для метода прямой капитализации).

Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем умножения чистого эксплуатационного дохода на ставку дисконтирования (для метода дисконтированных денежных потоков).

4. Обзор рынка недвижимости г. Екатеринбурга¹

Несмотря на высокую инертность рынка жилья, влияние на него внешней конъюнктуры начинает постепенно проявляться. Если еще в начале года многие девелоперы продолжали «по инерции» выводить на рынок новые проекты, то сегодня этот процесс замедлился. Кроме того, снижение объемов продаж начинает отражаться на строительной активности: число замороженных строек пока не растет, но темпы строительства на многих объектах заметно упали.

За последние годы рынок жилья в Екатеринбурге существенно вырос в объемах. Площадь квартир в стадии строительства по сравнению с июнем 2011 года увеличилась в 1,8 раза. За это время структура рынка трансформировалась и территориально, и качественно. Стало больше компактных квартир и функциональных планировок. Сформировался сегмент малоэтажной застройки. Значительную долю рынка заняли апартаменты. Все это происходило на фоне растущего спроса и динамичного развития ипотеки.

Несмотря на то, что ситуация начала меняться больше года назад, инерция рынка новостроек не позволила девелоперам быстро изменить свои планы. Деньги, полученные застройщиками от рекордных продаж 2014 года, были направлены на финансирование строительства новых квадратных метров. В итоге на фоне снижения спроса начала текущего года они продолжали выводить на рынок новые проекты. Процесс этот замедлился только во втором квартале, однако полностью пока не остановился.

Общий объем строящихся объектов на рынке жилья «большого Екатеринбурга» составляет сегодня 3,157 млн. кв. м. Это лишь немногим ниже рекордных показателей предыдущих трех кварталов. Из этих квадратных метров квартиры в новостройках составляют только 2,657 млн. Другие 217 тыс. кв. м – апартаменты, относительно новый сегмент, который в последние годы активно развивается и уже отвлекает на себя покупателей. Еще 283 тыс. кв. м – квартиры в пригородных поселках и городах-спутниках. Жилье здесь пользуется спросом не только у местных жителей, но и у покупателей из Екатеринбурга. Сегодня оно вполне сопоставимо с аналогичными проектами в районах четвертого и третьего поясов не только по качественному, но и по ценовому уровню. Все это создает высокую конкуренцию между девелоперами и отдельными проектами на рынке жилья.

¹ По информации Уральской палаты недвижимости



Рисунок 1 – Объемы жилья, находящегося в стадии строительства в Екатеринбурге и городах-спутниках, тыс. м²

До рекордного уровня вырос и объем предложения на вторичном рынке. Снижение спроса привело к тому, что выставяемые объекты перестали уходить с рынка из-за «дефицита» покупателей. Итог – стремительный рост объемных показателей. За последние полгода число квартир в Базе данных Уральской палаты недвижимости увеличилось на +46 %, то есть с 7 800 до 11 400. На этом уровне показатель в июле стабилизировался: часть собственников, оказались не готовы к снижению цен на свои квартиры и предпочли снять их с продажи и отложить вопрос обмена и улучшения жилищных условий на более поздний срок.

Надо отметить, что с годами первичный и вторичный рынок оказывают друг на друга все более серьезное влияние. Еще несколько лет назад, если вы хотели приобрести квартиру в современном доме, то альтернативы первичному рынку практически не было. Сегодня на «вторичке» предлагается масса объектов в жилых комплексах, построенных за последние годы. Так сегодня число квартир, расположенных в домах от 2000 до 2015 гг. постройки, составляет 30 % от объема предложения.

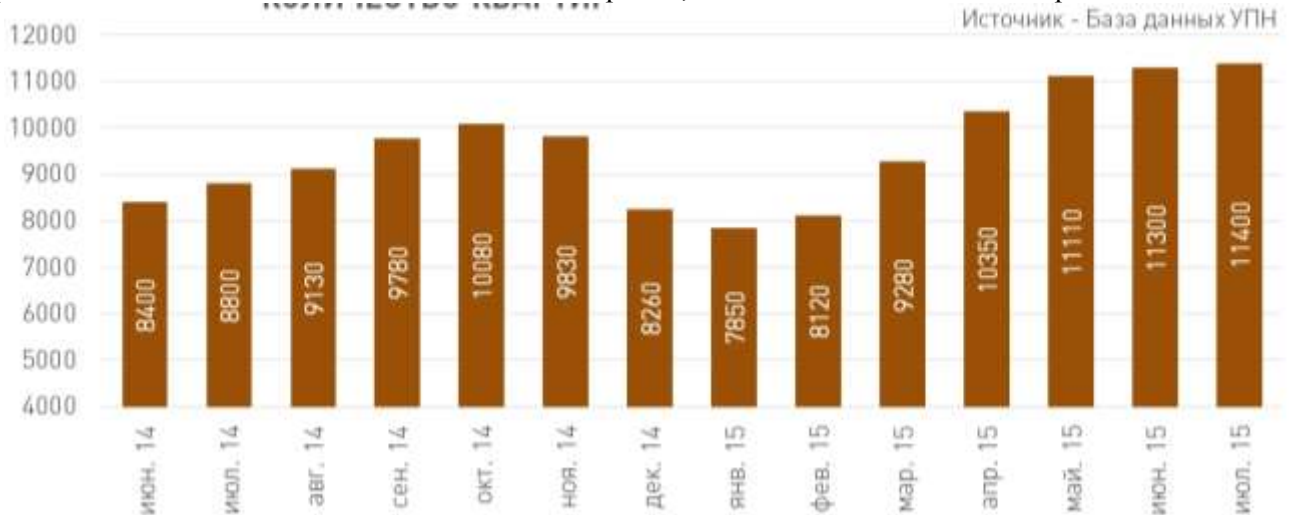


Рисунок 2 – Динамика объема предложения на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, кол-во квартир

На фоне высоких показателей объема предложения в обоих сегментах рынка активность покупателей с наступлением 2015 года, напротив, начала стремительно падать. Ажиотажный спрос в декабре 2014 оказал косвенное влияние на показатели начала года – число сделок в январе-феврале оставалось на высоком уровне. Однако начиная с марта, продажи стали быстро снижаться. К лету стало очевидно, что рынок жилья переживает полноценный кризис. По итогам 2 квартала текущего года объем продаж на вторичном рынке, по данным Росреестра, оказался на –34% ниже аналогичного периода прошлого года. Аналогичные данные фиксируются и отделами продаж застройщиков. В итоге

можно констатировать, что объем продаж по большинству секторов рынка жилья в первой половине 2015 года упал на –20-40 % по отношению к аналогичному периоду 2014 года.

Для большинства проектов продажи квартир – это основной (а для некоторых проектов единственный) источник финансирования. Поэтому не удивительно, что снижение спроса на первичном рынке жилья уже отражается на строительной активности. Пока проблемы с реализацией не привели к росту числа замороженных строек – их доля остается на уровне ниже 2 % от общего объема строительства. Однако темпы ведения работ на многих площадках в последние месяцы заметно снизились.

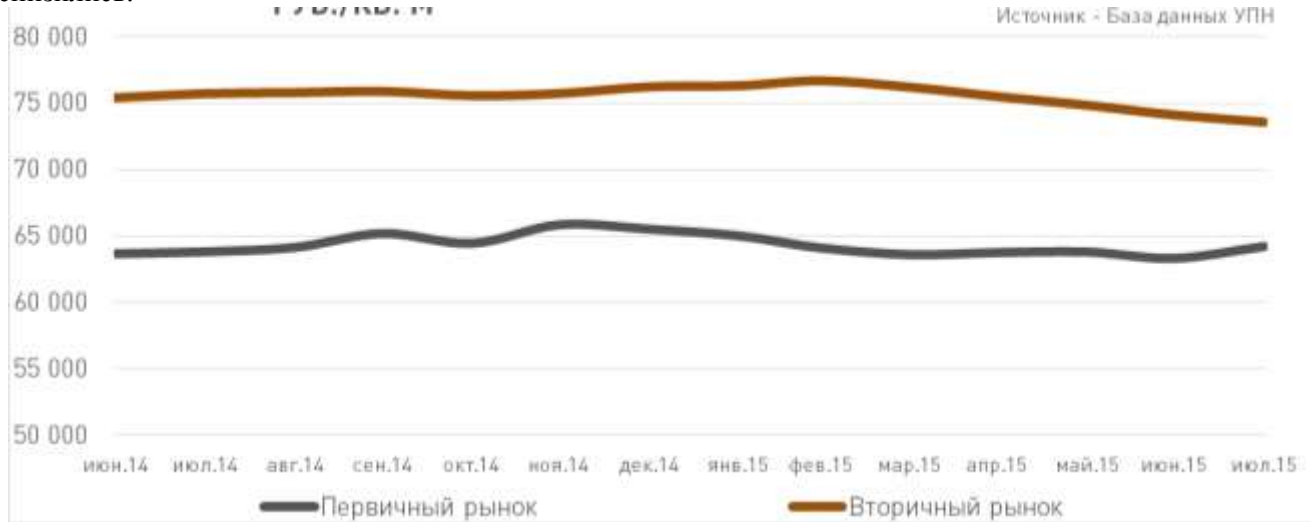


Рисунок 3 – Динамика цен предложения на рынке жилья Екатеринбурга, руб./ м²

Весной со стороны федерального бюджета застройщикам была оказана помощь в виде субсидирования льготной ставки по ипотеке (под 12 % годовых). Такое решение оказалось заметным подспорьем и помогло удержать отрасль «на плаву», однако не решило всех проблем. Поэтому в текущих условиях застройщики оказались вынуждены привлекать покупателей не только за счет «льготной» ипотеки, но и используя другие маркетинговые решения. В том числе и снижая цены. В основном скидки предоставлялись в виде временных акций: скидка при стопроцентной оплате, при покупке паркинга, на отдельные виды квартир и т.д. С изменением условий по выдаче кредитов отдельные компании стали предоставлять беспроцентную рассрочку, как некую замену ипотеки. Пока этот процесс корректировки мало заметен. С ноября прошлого года (на тот момент фиксировались максимальные цены предложения) стоимость квартир на «первичке» опустилась только на –2,5 %. Для сравнения, на вторичном рынке за последние пять месяцев (именно столько здесь наблюдается отрицательная корректировка) цены на жилье опустились на –4 %.

В итоге можно говорить о том, что к 2015 году рынок жилья, в силу своей высокой инерции, подошел с большим объемом нереализованных объектов. Именно избыточное предложение на фоне снижающегося спроса станет основной проблемой, которая не позволит сбалансировать ситуацию в ближайшей перспективе. Даже в том случае, если участники рынка сократят вывод на рынок новых домов. Кроме этого, не стоит забывать, что на первичном рынке очень много покупателей, которые при финансировании сделки используют средства от продажи старой квартиры. А с этим сегодня возникают существенные сложности – средний срок продажи квартиры на «вторичке» уже превышает пять месяцев. В результате стоит ожидать дальнейшего снижения цен на рынке жилья. К концу года по отдельным сегментам оно составит от –5 до –15 %. Более того, мы не видим факторов, которые позволили бы рынку полностью восстановиться в следующем году.

В целом, макроэкономические факторы остаются определяющими для рынка жилья России. Негативная ценовая динамика наблюдается в большинстве российских городов.

Таблица 4.1. Изменение средней цены 1 кв. м квартир на вторичном рынке жилья

	Цена на 28.07.2014, руб.	Цена на 27.07.2015, руб.	Изменение за период, %
в среднем по городу	75 717	73 572	–3,5

1-комнатные	84 388	79 708	-5,3
2-комнатные	74 889	72 217	-4,1
3-комнатные	73 124	71 398	-3,8
4 и более комнат	76 704	75 340	-2,8
Центр	97 339	100 721	1,3
1-й пояс	79 110	77 947	-2,8
2-й пояс	70 593	67 665	-3,8
3-й пояс	65 693	63 455	-2,9
4-й пояс	55 144	54 410	-1,2

Таблица 4.2. Изменение средней цены 1 кв. м квартир на первичном рынке жилья

	Цена на 28.07.2014, руб.	Цена на 27.07.2015, руб.	Изменение за период, %
в среднем по городу	63 760	64 323	0,9
1-комнатные	67 872	66 907	-1,4
2-комнатные	62 834	63 889	1,7
3-комнатные	59 556	60 959	2,4
1-й пояс	73 433	73 453	0
2-й пояс	65 864	63 696	-3,3
3-й пояс	56 847	57 009	0,3

По данным Уральской палаты недвижимости на 27.07.2015 г. по итогам семи месяцев текущего года цены на жилье в Екатеринбурге опустились на -3,5 %. Процесс этот проходил на фоне падения спроса и резкого роста объема предложения. С февраля по июль количество квартир, выставляемых на продажу в Базе данных УПН увеличилось на +46 %. Сейчас через агентства недвижимости продается уже 11 400 таких объектов, что является рекордным показателем за всю историю рынка. Срок экспозиции, по сравнению с прошлым годом, увеличился с 3,5 до 5-6 месяцев. На 27 июля 2015 года средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 73 572 руб.

Отрицательные корректировки фиксируются почти во всех основных сегментах рынка. Исключение в этом плане по-прежнему составляет Центр. Здесь средняя цена пока еще фиксируется на отметке 100 721 руб./кв. м, что на +1,3 % выше уровня начала года (тогда она составляла 99 462 руб./кв. м). В то же время в районах первого и третьего поясов стоимость жилья опустилась на -2,8-2,9 %. В приближенных к Центру районах показатель снизился с 80 183 руб./кв. м до 77 947 руб./кв. м, а в третьем поясе с 65 365 руб./кв. м до 63 455 руб./кв. м. В районах второго пояса цены снизились еще более существенно. С начала года они упали на -3,8 %, то есть с 70 303 руб./кв. м до 67 665 руб./кв. м. Наименьшая отрицательная корректировка у четвертого пояса. Здесь стоимость квадратного метра опустилась на -1,2 %: с отметки 55 050 руб. до 54 410 руб.

Среди различных типов объектов не осталось таких, которые бы были сегодня дороже, чем в конце прошлого года. Наименьшие потери у «полнометражек». Они подешевели на -3,0 %. Средний показатель в сегменте снизился с 66 333 руб./кв. м до 64 319 руб./кв. м. Более существенной была динамика у квартир «улучшенной планировки» и «спецпроектов». Их стоимость упала на -3,5-3,6 %. В первом случае стоимость квадратного метра опустилась с 74 080 руб. до 71 381 руб., а во втором – с 85 059 руб./кв. м до 82 123 руб./кв. м. На третьем месте «по потерям» – «пентагоны». Квартиры в девятиэтажных панельных домах 70-80-х годов подешевели с 72 053 руб./кв. м до 68 999 руб./кв. м, то есть на -4,2 %. Следующие за ними – «брежневки», стоимость которых за семь месяцев упала на -4,8 %. Квадратный метр в типовых квартирах эпохи «застоя» теперь продают по 67 076 руб., тогда как в декабре его предлагали по 70 462 руб. Рекордсменами по снижению цен остаются «хрущевки». Их стоимость опустилась с начала года на -5,1 %. Сегодня средний показатель для таких объектов составляет 68 235 руб./кв. м (в декабре их предлагали по 71 898 руб./кв. м).

В сегментах квартир различных размеров положительных корректировок также нет. Стоимость однокомнатных объектов с начала года опустилась на –5,8 %. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 79 708 руб. (в декабре прошлого года было 84 209 руб.). Двухкомнатные квартиры предлагаются по 72 217 руб./кв. м или на –5,1 % дешевле, чем декабре (75 269 руб./кв. м.). Цены на «трешки» снизились на –4,0 %. Они продаются по 71 398 руб./кв. м (четыре месяца назад показатель составлял 74 230 руб./кв. м). Квартиры с четырьмя и более комнатами подешевели с 77 481 руб./кв. м до 75 340 руб./кв. м, то есть на –1,3 %.

Таблица 4.3. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 27.07.2015, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	73 572	–0,2	–0,7	–	–
Центр	100 721	–0,6	–0,4	65 335 (–0,4)	158 034 (–0,4)
1-й пояс	77 947	–0,3	–1,1	59 392 (–1,2)	104 612 (–0,7)
2-й пояс	67 665	–0,2	–0,6	51 901 (–0,4)	90 236 (–1,4)
3-й пояс	63 455	–0,2	–1,1	48 820 (–1,5)	84 025 (–1,3)
4-й пояс	54 410	–0,1	–1,1	38 240 (–3,2)	72 429 (–0,5)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					169 дней

* Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

Таблица 4.4. Группировка жилых районов г. Екатеринбурга по ценовым поясам (согласно Уральской палате недвижимости)

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Белинского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Южный, ЖБИ, Пионерский, Вокзальный
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка
3 пояс	Шинный, Чермет, Аппаратный, С. Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ
4 пояс	Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Н-Исетский, Семь ключей, Рудный, Исток, Верхнемакарово, Пышма, Садовый, Шабровский, Палкино, Шувакиш, Медный, Чусовское озеро, Совхоз

5. Описание объекта оценки и его характеристик

Описание и характеристики жилого дома, в котором расположены Объекты оценки, представлены в таблице 5.1.

Таблица 5.1. Описание жилого дома

Цель проекта строительства	Строительство многоэтажного отдельно стоящего односекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями для размещения детского клуба на 1-ом этаже (именуемый далее – «объект»).
Информация об этапах строительства объекта	В один этап – с октября 2013 года по август 2015 года.
Информация о сроках реализации проекта	Октябрь 2013 года – август 2015 года.
Предполагаемый срок	Август 2015 года.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта	
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 66302000-3787 от 14.10.2013 г., выдано Администрацией г. Екатеринбурга на строительство объекта капитального строительства: многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями детского клуба на 1-ом этаже.
Информация о правах застройщика на земельные участки	Договор аренды земельного участка № 1-1560-Т от 03.04.2013 г., зарегистрированный Управлением Росреестра по Свердловской области 25.04.2013 г., запись регистрации № 66-66-01/170/2013-574. Кадастровый номер: 66:41:0106035:75.
Информация о собственнике земельных участков в случае, если застройщик не является собственником	Российская Федерация.
Площадь земельного участка, предусмотренного проектной документацией; границы участка	8681 кв.м. Границы участка: в границах улиц Индустрии – Восстания – пр-т Космонавтов – Новаторов.
Элементы благоустройства	На участке предусмотрены: детская игровая площадка, площадка для отдыха взрослых, спортивные площадки, прогулочные дорожки, ландшафтный дизайн двора, автостоянки.
Планируемая стоимость строительства (создания) объекта	850 000 тыс. рублей.
Информация о местоположении строящегося объекта	По улице Индустрии в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбурга Свердловской области.
Описание строящегося объекта	Объект состоит из 28-ми этажного жилого дома. Площадь жилого здания – 32 367,8 кв.м. Максимальная высота здания – 79 м. Строительный объем жилого здания – 104 093,8 куб.м. Количество этажей жилого здания – 28 (в том числе технические – подвал и чердак). Размещение квартир: с 1-го по 26-ой этаж. Количество квартир: 589 шт. Вместимость детского клуба – 8 мест; количество рабочих мест клуба – 2 чел. Размер нежилого помещения (на 1-ом этаже дома): S = 167,58 м ²
Количество самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта	1. Квартиры: 589 шт. 2. Нежилые помещения для размещения детского клуба: 1 шт.
Функциональное назначение нежилых помещений в строящемся объекте	Помещения для размещения детского клуба.
Состав общего имущества в объекте, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства	Межквартирные и лифтовые холлы, лестницы и лифты; лифтовые шахты; а также помещения водомерного узла, насосной, электропитательной, ИТП и кровли; подкровельное пространство; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	оборудование, находящееся в объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельные участки, на которых расположен объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке.
--	---

Таблица 5.2. Описание Объектов оценки

Хар-ка квартиры	Пл., м ²	Хар-ка квартиры	Пл., м ²
1-комн.кв. №102	33,38	1-комн.кв. №64	34,30
1-комн.кв. №105	33,49	1-комн.кв. №76	34,79
2-комн.кв. №337	54,53	1-комн.кв. №79	33,38
1-комн.кв. №338	34,00	2-комн.кв. №291	54,44
1-комн.кв. №339	34,00	1-комн.кв. №295	34,92
1-комн.кв. №341	34,93	1-комн.кв. №303	29,10
1-комн.кв. №349	29,14	1-комн.кв. №307	34,68
2-комн.кв. №360	54,53	1-комн.кв. №310	33,27
1-комн.кв. №368	29,23	2-комн.кв. №314	54,53
1-комн.кв. №372	29,14	1-комн.кв. №326	29,14
1-комн.кв. №375	34,65	1-комн.кв. №330	34,66
1-комн.кв. №62	34,28	2-комн.кв. №336	41,38

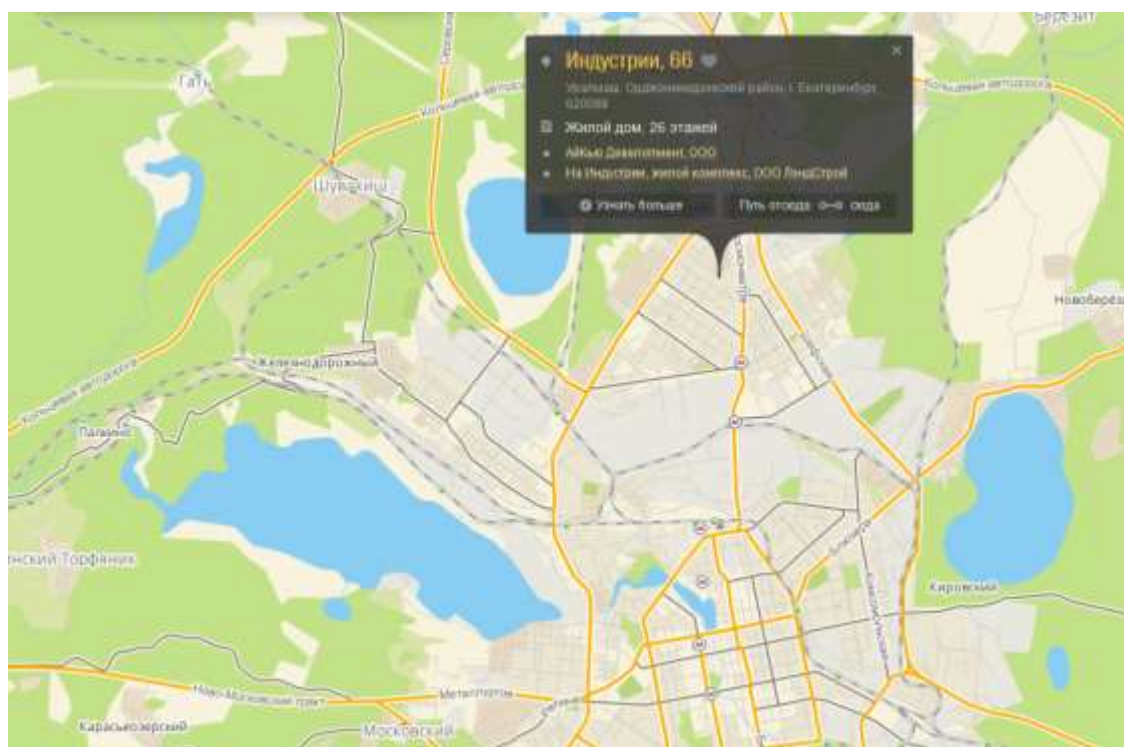


Рисунок 4 – Местоположение Объекта оценки в г. Екатеринбурге

6. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую доходность, при этом анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ - *наиболее вероятное* использование недвижимости, следующее из анализа рынка, несмотря на то, что в принципе может существовать некоторый уникальный инвестиционный проект, неизвестный оценщику, обладающий большей прибыльностью, чем НЭИ.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется по двум вариантам:

- для незастроенного (свободного от строений) участка;
- для всего объекта недвижимости в целом.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при НЭИ превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения НЭИ. Однако, при этом очень важен учет ограничений. Иногда земля используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. В результате, НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом случае без учета ограничений.

В настоящее время в окружении оцениваемого объекта ведется активное строительство как жилых, так и административных объектов, и свободные участки вполне могли бы удовлетворить спрос на них. Оцениваемый участок расположен во втором ценовом поясе города, возводимое на нем жилое здание удовлетворяет современным требованиям архитектуры и зонирования, вся проектная документация, оформление земли и другие разрешительные документы получены. В силу этого, по мнению оценщика на сегодняшний момент и в видимой перспективе рассмотрение гипотетических вариантов сноса строящегося здания и строительства на его месте зданий, существенно отличающихся по своим объемно-архитектурным решениям от оцениваемого, не имеет смысла, и количественный анализ такого использования участка не выполнялся.

Также несмотря на то, что район расположения объекта оценки не является наиболее насыщенным в г. Екатеринбурге по показателям общей жилой площади, перепрофилирование здания для размещения в нем других функциональных помещений нецелесообразно, вследствие значительных затрат на реконструкцию, и вряд ли является юридически допустимым, вследствие малой вероятности согласования проектно-сметной документации на реконструкцию объекта; также с учетом тенденций развития рынка жилой, использование указанного объекта в качестве жилого здания с необходимым оборудованием, техническими средствами инвентарем видится наиболее приемлемым и оптимальным.

В отношении Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов для целей настоящего отчета является их использование по текущему функциональному назначению. Принимая во внимание все вышеизложенное, расчет рыночной стоимости Объектов оценки производился для указанного использования объектов, как наилучшего.

7. Определение рыночной стоимости объекта оценки

7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным методом

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект, больше, чем сумма денег, за которую нужно будет потратить на приобретение (воссоздание) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам, качеству и полезности оцениваемому в приемлемый период времени.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир и встроенных помещений, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные

результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

Анализ предложений на рынке жилых помещений за август 2015 года производился с использованием данных информационно-аналитического агентства «Уральская палата недвижимости» (www.upn.ru), портала «Екатеринбург On line» (www.e1.ru).

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

При определении рыночной стоимости Объектов оценки к расчету принималась общая площадь квартир (нежилого помещения) без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

Описание сопоставимых объектов и расчет стоимости 1 м² общей площади 1-, 2-комнатных квартир в жилых домах, расположенных в микрорайоне «Уралмаш» г. Екатеринбурга, сведены в таблицах 7.1-7.2, которые представлены далее.

Таблица 7.1. Сопоставимые объекты для 1-комнатных квартир

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	1-комнатная квартира		
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66
Условия сделки	Чистая продажа		
Этаж	26	21	19
Всего этажей	26	26	26
Общая площадь (кв.м.)	33,7	33	34
Тип дома*	СП	СП	СП
Материал стан	монолит		
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 390 000	2 390 000
Стоимость квадратного метра, руб.	74 184	72 424	70 294
Источник информации	«Ярмарка», т. 2221868	«Богданов и П», т. 3444445	«Богданов и П», т. 3444445

Таблица 7.2. Сопоставимые объекты для 2-комнатных квартир

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	2-комнатная квартира		
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66	г. Екатеринбург, ул. Индустрии, 66
Условия сделки	Чистая продажа		
Этаж	21	21	18
Всего этажей	26	26	26
Общая площадь (кв.м.)	51	41,4	41,4
Тип дома*	СП	СП	СП
Материал стан	монолит		
Цена предложения, руб.	3 990 000	3 500 000	3 500 000
Стоимость квадратного метра, руб.	78 235	84 541	84 541

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

Источник информации	«Ярмарка», т. 2221868	«Ярмарка», т. 2221868	«Ярмарка», т. 2221868
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

*- СП - спец проект

По таким ценообразующим факторам, как передаваемые права, местоположение, состояние и материал стен Объектов оценки и Аналогов поправки не вводились, поскольку отсутствовали различия по указанным параметрам.

Корректировка на условия продажи («уторгование») отражает тот факт, что при определении цены объектов выставленных на продажу, учитывается только мнение продавца. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место корректировка цены на «уторгование» в размере от 5% до 15% от стоимости объекта выставленного на продажу. Практика показала, что при продаже таких объектов уступка в цене не достигает верхней цены указанного интервала, поэтому оценщиком поправка по условиям продажи принята в размере 6%.

Расчет стоимости объекта оценки с учетом внесения корректировок, которые мы сочли необходимо сделать от объектов – аналогов приводятся в таблицах 7.3-7.4.

В качестве удельного показателя для расчетов стоимости жилья принята средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир.

Таблица 7.3. Расчет стоимости 1 кв. м общей площади в 1-комнатных квартирах

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв.м., руб.	74 184	72 424	70 294
Поправка на уторгование	0,94	0,94	0,94
Значение поправки на этаж	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	69 733	68 079	66 076
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	67 963		

Таблица 7.4. Расчет стоимости 1 кв. м общей площади в 2-комнатных квартирах

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв.м., руб.	78 235	84 541	84 541
Поправка на уторгование	0,94	0,94	0,94
Значение поправки на этаж	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	73 541	79 469	79 469
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	77 493		

Далее рассчитаем стоимость передаваемых по Договорам квартир (таблица 7.5).

Таблица 7.5. Расчет стоимости Объектов оценки сравнительным подходом

Характеристика помещений, передаваемых по Договору	Площадь квартиры, м ²	Стоимость 1 м ² , руб.	Стоимость квартиры, руб.
1-комн.кв. №102	33,38	67 963	2 268 605
1-комн.кв. №105	33,49	67 963	2 276 081
2-комн.кв. №337	54,53	77 493	4 225 693
1-комн.кв. №338	34,00	67 963	2 310 742
1-комн.кв. №339	34,00	67 963	2 310 742
1-комн.кв. №341	34,93	67 963	2 373 948
1-комн.кв. №349	29,14	67 963	1 980 442
2-комн.кв. №360	54,53	77 493	4 225 693
1-комн.кв. №368	29,23	67 963	1 986 558
1-комн.кв. №372	29,14	67 963	1 980 442
1-комн.кв. №375	34,65	67 963	2 354 918
1-комн.кв. №62	34,28	67 963	2 329 772
1-комн.кв. №64	34,30	67 963	2 331 131
1-комн.кв. №76	34,79	67 963	2 364 433
1-комн.кв. №79	33,38	67 963	2 268 605
2-комн.кв. №291	54,44	77 493	4 218 719

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

1-комн.кв. №295	34,92	67 963	2 373 268
1-комн.кв. №303	29,10	67 963	1 977 723
1-комн.кв. №307	34,68	67 963	2 356 957
1-комн.кв. №310	33,27	67 963	2 261 129
2-комн.кв. №314	54,53	77 493	4 225 693
1-комн.кв. №326	29,14	67 963	1 980 442
1-комн.кв. №330	34,66	67 963	2 355 598
2-комн.кв. №336	41,38	77 493	3 206 660
Итого	883,89		62 543 993
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.		70 760	
Средняя стоимость 1 кв.м. округленно, руб.		70 800	
Стоимость помещений, передаваемых по Договору, округленно, руб.		62 579 412	

Таким образом, рыночная стоимость имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

62 579 412 (Шестьдесят два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч четыреста двенадцать) рублей.

7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный метод отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Метод дисконтирования потоков денежных средств определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконтирования, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи.

При расчете стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков используется следующая формула:

$$V = \sum_{l=1}^n \frac{NOI_l}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^l}$$

, где

V - стоимость объекта недвижимости;

NOI - репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

i - ставка дисконтирования;

FV - цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсия);

n - период владения

l - номер платежного периода.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

8. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Цель оценки имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве - определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость определялась по одному подходу – сравнительному. Затратный и доходный подходы не применялись по причинам, изложенным в разделах 7.1 и 7.3 настоящего отчета, соответственно.

Необходимая информация для проведения расчетов была представлена заказчиком оценки, а также были использованы данные, опубликованные в открытых источниках информации.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем согласования результатов расчетов по формуле:

$$PC = (PC1 \times \beta1) + (PC2 \times \beta2) + (PC3 \times \beta3)$$

где:

PC – итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки;

PC1 – результат расчета стоимости затратным подходом;

PC2 – результат расчета стоимости сравнительным подходом;

PC3 – результат расчета стоимости доходным подходом;

$\beta1, \beta2, \beta3$ – весовые коэффициенты результатов, соответствующие каждому подходу.

Поскольку затратный и доходный методы оценки стоимости объектов не применялись, весовые коэффициенты их результатов принимаются равным нулю.

Результаты согласования полученных данных представлены в таблице 8.1

Таблица 8.1. Согласование результатов оценки

Метод расчета стоимости	Вес подхода	Стоимость Объекта в рамках подхода, руб.	Итоговая стоимость Объекта оценки, руб.
Затратный метод	0	-	0
Сравнительный метод	1	62 579 412	62 579 412
Доходный метод	0	-	0
Итого			62 579 412
Площадь помещений, передаваемых по оцениваемому Договору, м ²			883,89
Стоимость 1 м ² , руб.			70 800

9. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

На основании имеющейся у нас информации, результатов осуществленных расчетов, рыночная стоимость имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями для размещения детского клуба на 1 этаже (№ 1 по г/п), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, по улице Индустрии (кадастровый номер земельного участка 66:41:0106035:75), исходя из стоимости 1 м² жилой недвижимости, равного 70 800 руб., на дату оценки 01.09.2015 г., составит:

62 579 412 (Шестьдесят два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч четыреста двенадцать) рублей

Договор № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве	34 187 196 (Тридцать четыре миллиона сто восемьдесят семь тысяч сто девяносто шесть) рублей
Договор № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве	28 392 216 (Двадцать восемь миллионов триста девяносто две тысячи двести шестнадцать) рублей

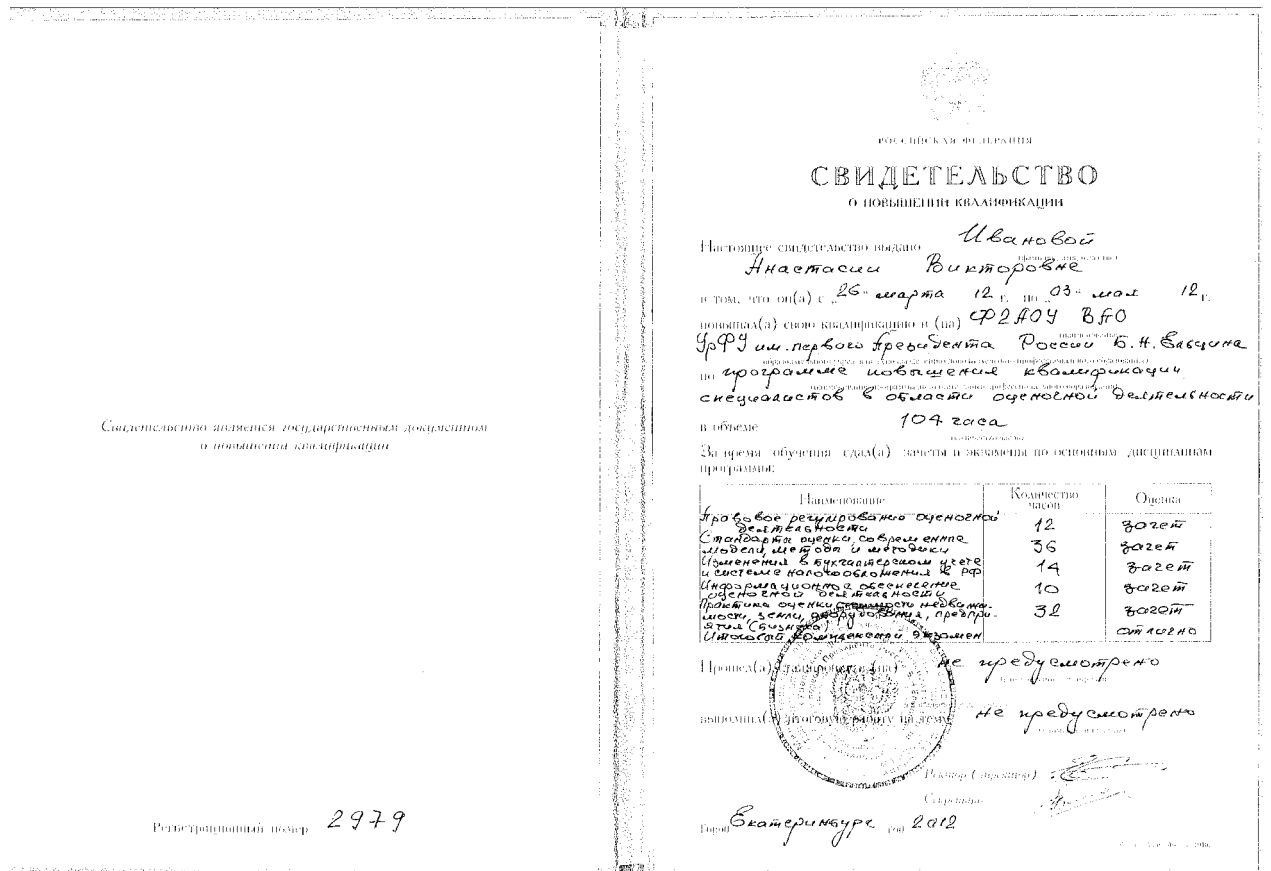
Эксперт-оценщик

_____/Иванова А.В./

10. Перечень использованных материалов и источников при проведении оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года № 256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года № 255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года № 254;
4. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова. Оценка бизнеса. Финансы и статистика, Москва. 2003.
5. Н.Е. Симонова. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Ростов н/Д: Феникс, 2006.
6. В.Е.Барбаумов, И.М.Гладких, А.С.Чуйко. Финансовые инвестиции. Финансы и статистика. Москва. 2003.
7. А.Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов /Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Бук. 2004.
8. www.upn.ru – сайт Уральской палаты недвижимости
9. <http://www.prime-tass.ru/> - Агентство экономической информации «ПРАЙ-ТАСС»
10. <http://www.e1.ru/> - портал «Екатеринбург On line»

**Приложения к Отчету №01/09-2015
об оценке рыночной стоимости имущественных из Договора № 4 ПИФ
уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной
договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом
строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода
долга и внесения изменений в основной договор по Договору от
15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве многоэтажного
жилого дома со встроенными нежилыми помещениями для размещения
детского клуба на 1 этаже (№ 1 по г/п), расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, по
улице Индустрии (кадастровый номер земельного участка
66:41:0106035:75)
по состоянию на 01 сентября 2015 года**



Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве



Отчет об оценке рыночной стоимости имущественных прав из Договора № 4 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 4/11-13 участия в долевом строительстве, Договора № 5 ПИФ уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор по Договору от 15.11.2013 г. № 5/11-13 участия в долевом строительстве

СТРАХОВОЙ ПОЛИС



ОАО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.16
 Тел.: +7 (495) 177 4444, Интернет: www.vsk.ru
 ИНН: 50/0500343, ОГРН: 5027003890

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

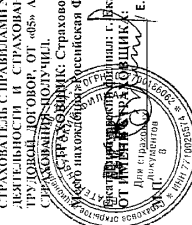
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИНВЕСТПРОЕКТ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 41.			
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая принятие вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных: «подпунктом» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.	нет	нет	30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ			
0,1%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика (наличными в кассу Страховщика) в срок не позднее «06» октября 2014 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:			
с «06» октября 2014г. по «05» октября 2015г.			
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 4 л.
 Приложение № 2 - Правила № 1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года ОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА ОАО «ВСК» ОБНАКОМИЛ ОДНИМ ЭКЗЕМПЛЯРОМ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Страховое открытое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.16
 Бюджетный расчетный счет: 407020838900002724
 ОГРН: 5027003890
 ИНН: 50/0500343

ОЦЕНЩИК (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Е.В. Палагина /
 Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург
 Дата выдачи Страхового полиса: «02» октября 2014г.



ОАО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.16
 Тел.: +7 (495) 177 4444, Интернет: www.vsk.ru
 ИНН: 50/0500343, ОГРН: 5027003890

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1544084001284**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК - ИРИНА АНАСТАСИЯ ВЕКТОРОВА			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный арбитражным судом или приказом суда или приказом арбитражного суда или приказом арбитражного суда (бездействием), оценка Страхователем факта причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек	Не установлен	Не установлена	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ			
0,18%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
единовременно путем безналичного перечисления денежных средств в кассу Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2015 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:			
с «02» апреля 2015 г. по «01» апреля 2016 г.			
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 4 л.
 Приложение № 2 - Правила № 1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года ОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА ОАО «ВСК» ОБНАКОМИЛ ОДНИМ ЭКЗЕМПЛЯРОМ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Страховое открытое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.16
 Бюджетный расчетный счет: 407020838900002724
 ОГРН: 5027003890
 ИНН: 50/0500343

ОЦЕНЩИК (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Е.В. Палагина /
 Место выдачи Страхового полиса: г. Екатеринбург
 Дата выдачи Страхового полиса: «02.04.2015г.»



Проект
ДОГОВОР № 4 ПИФ
уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор
по Договору участия в долевом строительстве № 4/11-13 от «15» ноября 2013 года

г. Екатеринбург

«___» _____ 2015 г.

Индивидуальный предприниматель Метельская Анна Валериевна, именуемая в дальнейшем «**Цедент**», **АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сити-Капитал»**, в лице заместителя директора **Иванова Виктора Ивановича**, действующего на основании доверенности от 12.01.2015 № 52-15, именуемое в дальнейшем «**Цессионарий**», вместе именуемые «**Стороны**»,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛэндСтрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Маркевича Василия Васильевича**, действующего на основании Устава,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Цедент уступает в части, а Цессионарий в соответствующей части принимает права (требования), принадлежащие Цеденту как участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № 4/11-13 от «15» ноября 2013 года, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области «19» декабря 2013 года, номер регистрации 66-66-01/567/2013-032 (далее по тексту - «*Основной договор*»), заключенному с Застройщиком.

Содержание уступаемых прав заключается в возникающем праве Цессионария требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства – квартир, указанных в Приложении № 1 к Основному договору, а также в других правах требования, возникающих из указанного договора.

Одновременно с уступкой прав Цедент передает, а Цессионарий принимает на себя все обязательства, не исполненные Цедентом по Основному договору в части, соответствующей уступаемым правам требования.

1.2. Согласно ч. 1 п. 1.1. Основного договора Застройщик принял на себя обязательство не позднее III квартала 2015 года своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями для размещения детского клуба на 1 этаже (№ 1 по г/п), (далее по тексту - «*Объект*»), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, по улице Индустрии (адрес строительный; кадастровый номер земельного участка 66:41:0106035:75), и передать Участнику объекты недвижимости – квартиры (далее по тексту - «*Квартиры*»), указанные в Приложении № 1 к Основному договору, а Участник принял на себя обязательство направить денежные средства на строительство Объекта в порядке участия в долевом строительстве и принять Квартиры после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

По настоящему договору Цессионарию переходит право требования в отношении Квартир, указанных в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Сумма финансирования в отношении вышеуказанных Квартир в размере 17 866 190 (Семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч сто девяносто) рублей, подлежащая оплате Цедентом Застройщику в соответствии с условиями Основного договора, на момент подписания настоящего договора оплачена частично в размере 650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей, в связи с чем обязанности по оплате ее остатка в размере **17 216 190 (Семнадцать миллионов двести шестнадцать тысяч сто девяносто) рублей** переходят к Цессионарию.

Срок оплаты остатка суммы финансирования в отношении вышеуказанных Квартир изменяется на срок до «01» ноября 2015 года.

Обязанность Цессионария по оплате остатка суммы финансирования считается исполненной с момента зачисления указанной суммы на расчетный счет Застройщика, приведенный в разделе 8. настоящего договора, в полном объеме.

1.4. Цедент гарантирует, что уступаемые права требования не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от любых прав и притязаний третьих лиц.

С момента подписания Сторонами настоящего договора Цедент обязуется воздерживаться от каких бы то ни было мер, направленных на исполнение Застройщиком соответствующей уступаемым правам части обязательств в его пользу.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМЫХ ПРАВ; ПОРЯДОК ИХ ОПЛАТЫ

2.1. Цена уступаемых прав по настоящему договору составляет **14 486 100 (Четырнадцать миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч сто) рублей.**

2.2. Цессионарий оплачивает стоимость уступаемых прав путем перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента в срок до «10» октября 2015 года.

2.3. Обязанность Цессионария по оплате стоимости уступаемых прав считается исполненной с момента зачисления указанной суммы на расчетный счет Цедента, приведенный в разделе 8. настоящего договора, в полном объеме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Цедент обязуется:

3.1.1. Совместно с Цессионарием осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области не позднее, чем за один месяц до момента начала оплаты Цессионарием остатка финансирования по Основному договору.

3.2. Цессионарий обязуется:

3.2.1. Оплатить Цеденту стоимость уступаемых в соответствии с настоящим договором прав в порядке и в размере, предусмотренных разделом 2. настоящего договора;

3.2.2. Совместно с Цедентом осуществить действия, указанные в п. 3.1.1. настоящего договора;

3.2.3. Осуществлять права и исполнять обязанности по Основному договору в части, соответствующей правам требования.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

5.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту жительства Цедента с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 10 дней.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.

6.2. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами обязанностей по нему.

6.3. Стороны установили, что положения настоящего договора в соответствии с ч. 2 ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям сторон, возникшим с момента его подписания, вне зависимости от его государственной регистрации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Управления Росреестра по Свердловской области, по одному экземпляру для Сторон и один для Застройщика.

7.2. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к нему производится в соответствии с действующим законодательством.

8. ДАННЫЕ И ПОДПИСИ СТОРОН

Цедент

Индивидуальный предприниматель	Метельская Анна Валериевна
Свидетельство ИП	Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 66 № 003835761 выдано 19.10.2004 г. ИМНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга
ОГРНИП	304667129300021
ИНН	665894552670
Адрес	г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, 32-63
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ 65 03 432621 выдан 18.10.2002 г. Верх-Исетским РУВД г.Екатеринбурга
Расчетный счет	40802810838190000076
Наименование банка	в филиале «Екатеринбургский» ОАО «Альфа-банк»
БИК	046577964
Корреспондентский счет	30101810100000000964

Цедент

Наименование	АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сити-Капитал»
Юридический адрес	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39
ОГРН	1056604452497
ИНН / КПП	6672190931 / 667201001
Расчетный счет	40701810816540000008
Наименование банка	в Свердловском отделении № 7003 ОАО «Сбербанк России», г.Екатеринбург
БИК	046577674
Корреспондентский счет	30101810500000000674

Застройщик

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛэндСтрой»
Юридический адрес	620014, г.Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 7, оф. 609
Телефон	(343) 311-70-30
Факс	(343) 311-70-30
ИНН / КПП	6658428149 / 665801001
Расчетный счет	40702810216540005330
Наименование банка	в Уральском банке ОАО «Сбербанк России»
БИК	046577674
Корреспондентский счет	30101810500000000674

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 4 ПИФ
уступки прав в части, перевода долга и внесения изменений в основной договор**

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2015 года

Перечень Квартир, подлежащих передаче Участнику

№ п/п	Этаж	Строительный номер квартиры	Тип квартиры	Проектная площадь квартиры, кв.м. (включая площадь лоджий с коэффициентом 0,5)	Цена квартиры, руб.
1	4	62	1-комнатная	34,28	1 268 360
2	4	64	1-комнатная	34,30	1 269 100
3	4	76	1-комнатная	34,79	1 287 230
4	4	79	1-комнатная	33,38	1 235 060
5	14	291	2-комнатная	54,44	2 014 280
6	14	295	1-комнатная	34,92	1 292 040
7	14	303	1-комнатная	29,10	1 076 700
8	14	307	1-комнатная	34,68	1 283 160
9	14	310	1-комнатная	33,27	1 230 990
10	15	314	2-комнатная	54,53	2 017 610
11	15	326	1-комнатная	29,14	1 078 180
12	15	330	1-комнатная	34,66	1 282 420
13	15	336	2-комнатная	41,38	1 531 060
Итого				482,87	17 866 190

Продан 1-комнатная квартира, Екатеринбург, Уралмаш, Индустри 06, ООО Кадастровый номер "Превьера" - Уральская палата недвижимости

Адрес: Екатеринбург, Уралмаш, Индустрия 06 (показать на карте)

Видовое решение	1
Площадь (общая/жилая/утилитарная)	33,7 / 11 / 10 кв. м
Этаж	Сред. этаж
Год постройки	2013
Материал стен	Газоблоки
Этаж	28 / 28
Ремонт	капитальный
Состояние фасада	хорошо
Наличие лифта	нет
Условия продажи	Частная продажа
Выгода	выгодна
Вид объекта	Под ключ
Цена	2.300.000 руб. Отправить заявку на кредит

Контактная информация

Агентство недвижимости: ЮСЭИ-СЭИ (ООО ИЭИ)

Телефон агентства: 344-44-45

Продан 1-комнатная квартира, Екатеринбург, Уралмаш, Индустрия 06, ООО Кадастровый номер "Превьера" - Уральская палата недвижимости

Адрес: Екатеринбург, Уралмаш, Индустрия 06 (показать на карте)

Видовое решение	1
Площадь (общая/жилая/утилитарная)	33 / 11 / 9,4 кв. м
Этаж	Сред. этаж
Год постройки	2013
Материал стен	Газоблоки
Этаж	21 / 28
Высота	10,2 м
Сек. этаж (сплошная/раздельная)	1/-
Ремонт	капитальный
Условия продажи	Частная продажа
Цена	2.300.000 руб. Отправить заявку на кредит

Контактная информация

Агентство недвижимости: ЮСЭИ-СЭИ (ООО ИЭИ)

Телефон агентства: 344-44-45, 344-44-50

История цен

- Транспортная доступность: 300 метров до метро – станция «Проверт Каменка», автобусы, трамвай, троллейбус, трамвай, парковка такси
- Развитая инфраструктура в шаговой доступности детские сады, школы, медицинские учреждения. В непосредственной близости магазины, кафе, несколько торговых развлекательных центров
- Развлекательный клуб на первом этаже, детская площадка для игры детей и отдыха взрослых
- Спортивный клуб, в состав которого войдут поле для игры в мини-футбол, беговые дорожки, площадки для игры в волейбол и оборудованные спортивные площадки
- Студия «Под ключ», установка теплых полов, счетчиков учета воды и электросчетчика

Продан 1-комнатная квартира, Екатеринбург, Уралмаш, Индустрия 06, ООО Кадастровый номер "Превьера" - Уральская палата недвижимости

Адрес: Екатеринбург, Уралмаш, Индустрия 06 (показать на карте)

Видовое решение	1
Площадь (общая/жилая/утилитарная)	34 / 11 / 9,4 кв. м
Этаж	Сред. этаж
Год постройки	2013
Материал стен	Газоблоки
Этаж	19 / 28
Высота	10,2 м
Сек. этаж (сплошная/раздельная)	1/-
Ремонт	капитальный
Условия продажи	Частная продажа
Цена	2.300.000 руб. Отправить заявку на кредит

Контактная информация

Агентство недвижимости: ЮСЭИ-СЭИ (ООО ИЭИ)

Телефон агентства: 344-44-45, 344-44-50

История цен

- Транспортная доступность: 300 метров до метро – станция «Проверт Каменка», автобусы, трамвай, троллейбус, трамвай, парковка такси
- Развитая инфраструктура в шаговой доступности детские сады, школы, медицинские учреждения. В непосредственной близости магазины, кафе, несколько торговых развлекательных центров
- Развлекательный клуб на первом этаже, детская площадка для игры детей и отдыха взрослых
- Спортивный клуб, в состав которого войдут поле для игры в мини-футбол, беговые дорожки, площадки для игры в волейбол и оборудованные спортивные площадки
- Студия «Под ключ», установка теплых полов, счетчиков учета воды и электросчетчика

Адрес:	Екатеринбург, Промыш. Индустриал 66 (показать на карте)
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	41 / 25 / 8 кв. м
Этаж:	Сред. этаж
Год постройки:	2013
Материал стен:	Газоблоки
Этаж:	21 / 26
Ремонт:	капитальный
Состояние:	новое
Мебель:	нет
Условия продажи:	Частая продажа
Выгода:	Выгода
Комментарий:	Под ключ
Цена:	3,990,000 руб. Смотреть цену на карте
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	ИПРИС.О (Юрид. ЮР)
Телефон агента:	2221069

Адрес:	Екатеринбург, Промыш. Индустриал 66 (показать на карте)
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	41,4 / 22 / 8 кв. м
Этаж:	Сред. этаж
Год постройки:	2013
Материал стен:	Газоблоки
Этаж:	21 / 26
Ремонт:	капитальный
Состояние:	новое
Мебель:	нет
Условия продажи:	Частая продажа
Выгода:	Выгода
Комментарий:	Под ключ
Цена:	3,500,000 руб. Смотреть цену на карте
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	ИПРИС.О (Юрид. ЮР)
Телефон агента:	2221069

Адрес:	Екатеринбург, Промыш. Индустриал 66 (показать на карте)
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	41,4 / 22 / 8 кв. м
Этаж:	Сред. этаж
Год постройки:	2013
Материал стен:	Газоблоки
Этаж:	18 / 26
Ремонт:	капитальный
Состояние:	новое
Мебель:	нет
Условия продажи:	Частая продажа
Выгода:	Выгода
Комментарий:	Под ключ
Цена:	3,500,000 руб. Смотреть цену на карте
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	ИПРИС.О (Юрид. ЮР)
Телефон агента:	880629033
Телефон агентства:	222-33-33