

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство
«НИКА С»

Отчет № 032/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном
жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г.
Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус
№2.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»
Д.У.ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 27.03.2018г.

г. Москва, 2018 год



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО "НИКА С"**

109548, Москва, ул. Шоссейная д.1, корп. 1, т / ф 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83

«27» марта 2018 г.

Утверждаю
Генеральный директор ООО «НИКА С»
Гагарин А.Г.

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 27 марта 2018 года, составляет:

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость, итого (руб.)
1	2	1	18	3	1	38,80	1 513 200,00
2	2	1	29	4	1	38,70	1 509 300,00
3	2	1	30	4	1	38,70	1 509 300,00
4	2	1	42	5	1	38,60	1 505 400,00
5	2	1	57	6	1	38,50	1 501 500,00
6	2	1	78	8	1	38,70	1 509 300,00
7	2	1	79	8	1	37,30	1 454 700,00
8	2	1	138	13	1	38,60	1 505 400,00
9	2	1	165	15	1	38,80	1 513 200,00
10	2	2	227	3	1	38,90	1 517 100,00
11	2	2	245	5	1	37,10	1 446 900,00
12	2	2	249	5	1	38,70	1 509 300,00
13	2	2	251	5	1	38,80	1 513 200,00
14	2	2	259	6	1	38,80	1 513 200,00
15	2	2	275	7	1	38,90	1 517 100,00
16	2	2	283	8	1	38,80	1 513 200,00
17	2	2	288	8	1	40,70	1 587 300,00
18	2	2	349	14	1	40,50	1 579 500,00
19	2	2	352	14	1	38,80	1 513 200,00
20	2	2	364	15	1	38,70	1 509 300,00
ИТОГО						775,40	30 240 600,00

30 240 600 (Тридцать миллионов двести сорок тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство».

Собственник: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство».

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 199 от 13 марта 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2.

Дата осмотра и проведения оценки: 27 марта 2018 года.

Дата составления заключения: 27 марта 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №032/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о профессиональной переподготовке
ПП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ
ВПО «МФПА»

Генеральный директор

Луньков Ю.А.



Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА	10
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА	10
7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	19
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	19
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	21
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	21
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	23
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	23
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ.....	24
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	31
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	32
13. ПРИЛОЖЕНИЕ	33

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 199 от 13 марта 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Дата составления отчета</i>	27 марта 2018г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>30 240 600 (Тридцать миллионов двести сорок тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.</u>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений.
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	27 марта 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> ООО «УК КапиталЪ ПИФ», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p><i>Сведения об Оценщике</i></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-057727/17 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2017 г. по 06.09.2018 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет (с 2008 г.);</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> № 1167746214790; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru; Страховой полис (договор) № 433-057702/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.17 г. по 06.09.18 г.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. 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.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус №2.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2.
Название Жилого комплекса	ЖК «Гарант»
Класс жилья	эконом
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1 квартал 2016
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Лицевой кирпич
Количество этажей в здании	19
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	

Характеристика объекта	Описание, значения
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	3-176
Количество квартир на этаже	4
Вид из окон	-
Площадь:общая/жилая	37,10-40,70
Кол-во комнат	1 комнатные
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,70 м
Площадь кухни	-
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Имеется
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Квартиры предлагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: с разводкой до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электросзащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

Технические помещения: машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, мусоропроводы, водонасосы, узлы теплового учета, индивидуальные теплопункты.

Помещения общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, технический этаж, помещение консьержа.

Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, пожарная сигнализация.

Элементы благоустройства:

При реализации жилого комплекса "Гарант" особое значение уделено благоустройству дворов. Во всех дворах будут разбиты клумбы, высажены газоны и кустарники, созданы детские площадки и зоны отдыха, гостевая автостоянка, площадка для отдыха взрослого населения, спортивная площадка, хозплощадка, озеленение.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры (кв.м.)
1	2	1	18	3	1	38,80
2	2	1	29	4	1	38,70
3	2	1	30	4	1	38,70
4	2	1	42	5	1	38,60
5	2	1	57	6	1	38,50
6	2	1	78	8	1	38,70
7	2	1	79	8	1	37,30
8	2	1	138	13	1	38,60
9	2	1	165	15	1	38,80
10	2	2	227	3	1	38,90
11	2	2	245	5	1	37,10
12	2	2	249	5	1	38,70
13	2	2	251	5	1	38,80
14	2	2	259	6	1	38,80
15	2	2	275	7	1	38,90
16	2	2	283	8	1	38,80
17	2	2	288	8	1	40,70
18	2	2	349	14	1	40,50
19	2	2	352	14	1	38,80
20	2	2	364	15	1	38,70
ИТОГО						775,40

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

В настоящее время по объемам жилищного строительства Кубань держит третье место после Москвы и Санкт-Петербурга. В 2014 году проведение в Сочи Олимпийских игр, послужило катализатором, по крайней мере, в Сочи результаты уже видны. Занимая гигантскую по меркам европейской части России территорию, Кубань является одним из наиболее привлекательных для инвестирования в строительство жилья регионов России.

Краснодар – один из экономических районов Кубани. Краевой центр, второй по численности населения после Ростова-на-Дону город Южного федерального округа и самый крупный город Северного Кавказа, крупнейший в ЮФО транспортный узел.

Основная проблема города в сфере недвижимости в том, что текущая ситуация полностью исключает экстенсивное развитие города. Границы города вплотную подошли к федеральным землям сельскохозяйственного назначения, расширение же города на противоположный берег Кубани полностью исключается (по крайней мере, в настоящий момент), поскольку это территория другого субъекта федерации – Республики Адыгея. Таким образом, возведение нового жилья возможно только за счет сноса старого. В первую очередь, сносу подлежат малоэтажные строения, которые в Краснодаре составляют 70% жилого фонда. Осложняет ситуацию то, что Краснодар находится в зоне высокой сейсмической активности.

Центральный район - "ЦЕНТР"

Сегодняшний центр Краснодара - это преимущественно многоквартирные дома "сталинской" постройки и пятиэтажные "хрущевки". Но есть и жилые дома многоэтажного типа как постройки 60х-80х годов, так и нового плана улучшенных и "элитных" планировок. В районе ул.Седина, Чкалова и Леваневского большой сектор частных домовладений.

В настоящее время ведется реконструкция центра, строится большое количество новых зданий как жилого, так и коммерческого назначения.

Фестивальный микрорайон - "ФМР"

"ФМР" относится к числу так называемых "спальных" районов. Границы района - улицы Тургенева, Герцена, Красных Партизан и Дзержинского.

Основной тип многоквартирных домов на ФМР - пятиэтажные и девятиэтажные здания. Имеется ряд новостроек, ведется строительство новых жилых комплексов. Частные домовладения находятся между улицами Гагарина и Северной.

ФМР является смежным с центром районом, поэтому стоимость жилья несколько выше, по отношению к другим районам Краснодара. Инфраструктура района развита, есть 2 действующих рынка, магазины, кафе и другие места для отдыха.

Юбилейный микрорайон - "ЮМР"

Юбилейный микрорайон - "спальный" район Краснодара. Один из новых районов города, расположен непосредственно на берегу Кубани.

Частный сектор практически отсутствует. Застроен многоквартирными домами различного года постройки, с квартирами обычной и улучшенной планировки. Несмотря на уже достаточно плотную заселенность, до ведутся строительные работы новых многоквартирных домов и жилых комплексов.

Инфраструктура района хорошо развита и он практически автономен - имеется рынок, кафе, АЗС, супермаркеты и крупные торговые центры.

Комсомольский микрорайон - "КМР"

КМР относится к числу так называемых "спальных" районов. Находится в непосредственной близости с промышленной зоной Краснодара. Через КМР идет выезд к аэропорту.

Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры.

Микрорайон гидростроителей - "ГМР"

Спальный район Краснодара. Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры, аквапарк.

Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"

Граница района - ул.Офицерской, ул.Зиповская, ул.Московская, ул.Восточно-Кругликовская, ул. 40лет Победы и ул.Колхозная. Граничит с центром Краснодара.

Район достаточно большой и разнообразный по архитектуре. Большое количество частных домовладений, есть двух- и пятиэтажные многоквартирные дома старой постройки. Много новостроек и новых жилых комплексов по ул.40лет Победы и ул.Московской.

Инфраструктура развита, есть рынки, супермаркеты, рестораны, кафе.

Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ

Спальный район Краснодара. Многоквартирные дома двух типов: - пятиэтажки и новые дома высотой 9 этажей и выше. Большое количество частных домовладений. Ведется строительство новых многоэтажных домов.

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья города Краснодар за 3 квартал 2017 г.

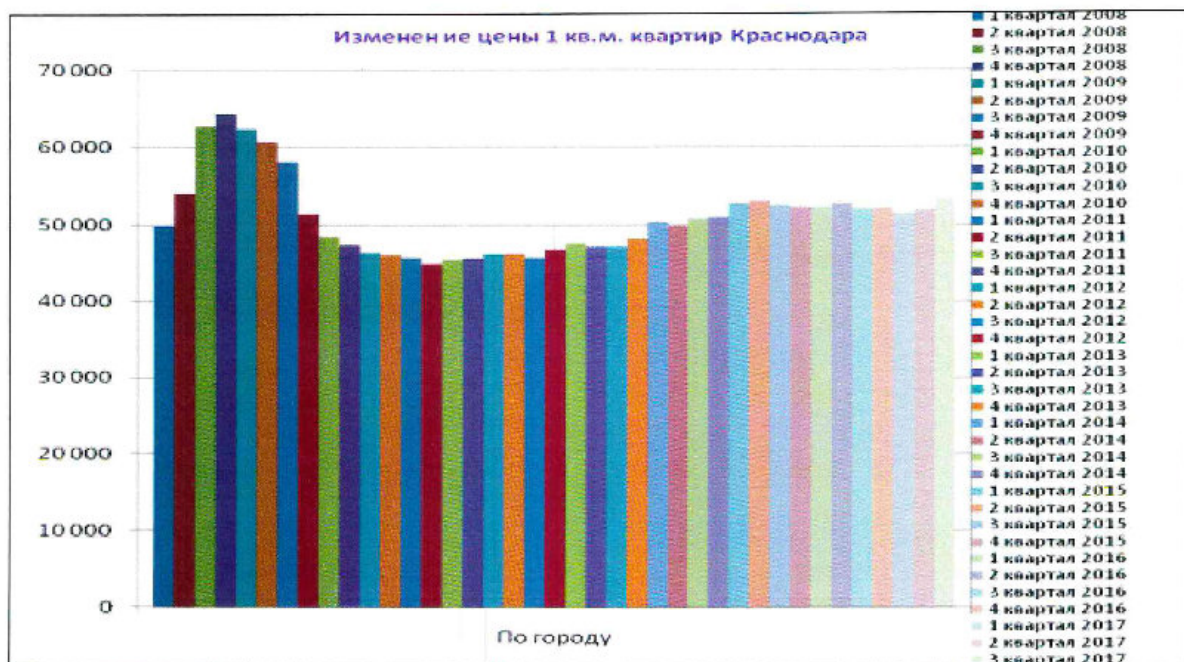
Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в III квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

Для статистического анализа цен нами использовались пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение. Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда. После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара, установлено, что в III квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 425 руб., что на 2,9 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала. В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 397 руб. до 177 778 руб.



В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. – 48 тыс. руб. С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 53 тыс. руб.



Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета более 60,0 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади.

- Кубанская Набережная - 103 250 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 328 руб./1 кв.м.
- Центр - 65 731 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 274 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 64 946 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 64 243 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 62 904 руб./1 кв.м.
- СХИ - 61 494 руб./1 кв.м.

За 50-59 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- ФМР - 59 730 руб./1 кв.м.
- Аврора - 59 367 руб./1 кв.м.
- Царское село - 58 699 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 56 601 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 55 530 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 55 325 руб./1 кв.м.
- Табачка - 54 902 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 54 701 руб./1 кв.м.
- Мосты - 54 552 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 54 232 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 53 678 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 229 руб./1 кв.м. 3
- Репино - 53 275 руб./1 кв.м.
- КМР - 53 065 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 51 585 руб./1 кв.м.
- КСК - 51 355 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 50 940 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 50 353 руб./1 кв.м.

- СБС - 50 174 руб./1 кв.м.
- Калинино - 50 016 руб./1 кв.м.

За 40-49 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- СМР - 49 741 руб./1 кв.м.
- ККБ - 49 646 руб./1 кв.м.
- ГМР - 49 637 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 49 618 руб./1 кв.м.
- ХБК - 49 611 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 48 641 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 592 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 48 566 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 475 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 751 руб./1 кв.м.
- КГУ - 46 642 руб./1 кв.м.
- ПМР - 46 224 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 45 974 руб./1 кв.м.
- Метро - 45 313 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 44 954 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 44 606 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 595 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 44 188 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 43 926 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 43 646 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 43 165 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 42 688 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 42 326 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 42 070 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 238 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 190 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 834 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 40 445 руб./1 кв.м.
- Березовый - 40 413 руб./1 кв.м.

Самый низкий уровень цен на квартиры оказался в таких районах, как:

- Ленина хутор - 39 551 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 39 314 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 39 154 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 881 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 446 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 139 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 33 801 руб./1 кв.м.
- Лорис - 31 673 руб./1 кв.м.

По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:

- Российская ул. - 12,85%
- ККБ - 8,78%
- ФМР - 8,75%
- ЧМР - 7,74%
- ГМР - 7,58%

- 40 лет Победы - 7,30%
- Центр - 6,74%
- ЮМР - 5,31%
- КМР - 3,87%
- ЗИП - 3,60%
- ПМР - 3,56%
- Московская ул. - 3,43% 4
- Энка - 2,29%
- Витаминкомбинат - 1,86%
- Аврора - 1,70%
- СМР - 1,47%
- МХГ - 1,26%
- Российский пос. - 0,95%
- Восточно-Кругликовская - 0,72%
- ШМР - 0,67%
- Старый Центр - 0,65%
- 9-я Тихая - 0,48%
- Авиагородок - 9 км - 0,25%
- Репино - 0,17%



Остальные 8,01 % предложений распределяются по прочим районам города. Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,93 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 31,18 %, а трехкомнатных - 14,98 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,92 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные и трехкомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 55 504 руб. и 55 212 руб. соответственно. Самый низкий 5 уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 240 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных квартир составил 53 500 руб.



Причем по сравнению с III кварталом 2016 года цена 1 кв.м. квартир, за исключением многокомнатных, увеличилась на 2,6 % - 4,86 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
3 квартал 2008	61 359	61 517	63 266	64 775
3 квартал 2009	55 317	57 091	59 667	60 435
3 квартал 2010	44 750	44 639	46 005	50 068
3 квартал 2011	46 126	44 556	45 042	47 269
3 квартал 2012	45 462	44 905	45 249	50 246
3 квартал 2013	47 569	46 489	46 409	49 513
3 квартал 2014	50 655	50 573	49 304	55 077
3 квартал 2015	51 307	52 062	53 893	58 280
3 квартал 2016	49 817	52 137	53 683	60 072
3 квартал 2017	52 240	53 500	55 212	55 504
Изменение за год	4,86%	2,61%	2,85%	-7,60%



7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЖК «Гарант» разместился в Пашковском районе, который является составной частью Карасунского внутригородского округа Краснодара. Застройщиком, которого является ООО «КраснодарСтройЦентр» – строительная компания, известная успешной реализацией многих проектов в регионе. Пашковский микрорайон (ПМР), образованный на куске бывшей одноименной станицы, представляет определенный интерес, как для застройщиков, которые ценят наличие не заселенных площадей для будущей обстройки, так и для покупателей, одним из значительных критериев покупаемого жилья которых является экологическая безопасность проживания. ПМР пребывает в окружении нескольких водоемов, включая Карасунские озера и Краснодарское водохранилище, находящиеся неподалеку. Обитаемый очаг Пашковского мкр. представлен, в большинстве своем, малоэтажными частными апартаментами, а часть сектора застраивается многоэтажными жилыми комплектами, в числе которых ЖК «Гарант», расположенный на проулке Бородинской, в пункте Ботанического сада и Казачьего рынка. Центр застройки отличается чистым воздухом, наличием большого количества зеленых насаждений и точек отдыха на природе. Между тем достаточно зафиксировать и развитое проектирование, предъявленную несколькими детскими садами и школами. На участке ПМР есть собственная поликлиника и учебно-спортивный центр, а рядом, сразу за Бородинской развязкой, находится прославленный торгово-развлекательный центр «OZ mall».

Транспортная система в Пашковске развита отлично. Здесь особо ценится близость к «Гарант» улочки Мачуги – главной улицы, по ней проложены маршруты автобусов и движутся бесконечные маршрутные такси. Для владельцев автомобилей немаловажным

является соседство с трассой федерального значения М4 «Дон».

Удачное месторасположение комплекса обусловлено непосредственной близостью к выезду из города, а также к крупному торгово-развлекательному центру "OZ mall". Использование самых передовых технологий в строительстве и удачное расположение выводят ЖК "Гарант" на самый высокий уровень, соответствующий всем требованиям, которые сегодня предъявляются к качественному жилью на рынке недвижимости города Краснодара.

ВЫВОДЫ: Объект оценки расположен в новом перспективном микрорайоне, что является благоприятным с точки зрения коммерческой привлекательности.

Несмотря на негативные тенденции, связанные с мировым финансовым кризисом, рынок недвижимости в Краснодаре имеет значительный потенциал роста. Это объясняется повышенным спросом на жилую недвижимость, необходимостью ее обновления в силу большой изношенности, стремительным экономическим развитием региона и притоком в связи с этим эмигрантов. А также возможностью финансирования социальных программ из федерального и регионального бюджетов.

Тем не менее, в настоящий момент цены на жилую недвижимость в городе постепенно снижаются, растет срок экспозиции квартир и величина скидок.

7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическом законодательством.

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

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

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

Поскольку в данном случае объектом оценки являются квартиры в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Под *справедливой стоимостью* (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обременен или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.

Под *осведомленностью* в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под *заинтересованностью* – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. *Независимость* сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.

Определение термина *справедливая стоимость (справедливая цена)* не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие *справедливой стоимости/цены* должно рассматриваться в контексте *принципа непрерывности*. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под *справедливой стоимостью/ценой*, как правило, понимается *рыночная стоимость/цена* (market value).

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки, описанный в настоящем отчете, включал в себя:

- (a) заключение с заказчиком договора об оценке;
- (b) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- (c) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- (d) применение основных подходов, применяемых в оценке недвижимости:
 - сравнимых продаж;
 - затратного;
 - доходного.
- (e) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- (f) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- (g) составление и передача заказчику отчета об оценке.

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в России – сравнительно новая область знаний и в этой связи является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований.

Практика по оценке рыночной стоимости недвижимости, основанная на западных методиках оценки, стала применяться в России с 1993 г. Однако, западные методики имеют ограниченное применение для рынка недвижимости России в силу его пассивности и сравнительно бедного информационного поля, играющего основную роль при формировании результата по оценке рыночной стоимости недвижимости.

Поэтому, базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях России создается и развивается национальная система оценки, которая старается учитывать все проблемы учета и национальные особенности рынка недвижимости России, в том числе и его государственного регулирования.

Мировая классическая теория оценки недвижимости предполагает использование трех подходов: затратного, рыночного и доходного.

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Практика показывает, что затратный подход к оценке, в условиях современной России, является одним из сложных, дающим наибольший коэффициент погрешности и поэтому, в основном, не являющийся основополагающим. Наибольшие проблемы при использовании затратного подхода связаны:

- ✓ с оценкой рыночной стоимости земли из-за отсутствия соответствующей информации, неопределенностью российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о реальных ценах сделок с земельными участками;
- ✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке

рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

Затратный подход к оценке рекомендуется применять в том случае, когда соображения извлечения дохода не являются основой для инвестиций (госпитали, правительственные здания, памятники архитектуры и т.п.). В этом случае анализ издержек воспроизводства собственности остается единственно приемлемой альтернативой оценщика.

Для оценки рыночной стоимости квартиры применение затратного подхода нецелесообразно, так как, с учетом сложившейся ситуации на рынке (затраты на строительство не сопоставимы с реальной ценой продажи квартир), приведет к искажению (занижению) наиболее вероятной цены Объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании рыночных стоимостных характеристик объектов-аналогов, близких по своим характеристикам к объекту оценки, т.е. объектов, находящихся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Этот подход в российских условиях вызывает достаточно большие сложности. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов недвижимости. Порой очень сложно найти даже два здания, характеристики которых близки друг к другу. Сравнительный подход возможно без ущерба применять в том случае, когда существует рынок недвижимости достаточного объема (например, квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи), т.е. часто происходит смена владельцев и можно непосредственно сравнивать капитальные стоимости, включающиеся в себя элементы сравнения.

Доходный подход к оценке (в основном нежилой недвижимости) основан на преобразовании будущих доходов в текущую стоимость с использованием коэффициентов капитализации или дисконтирования. Оба этих коэффициента с экономической точки зрения являются мерой доходности инвестиций и могут быть получены путем анализа достаточно развитого в России рынка инвестиций. Этот рынок в отличие от рынка продаж жилых помещений является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения.

В связи с тем, что сдача в аренду жилого помещения не может обеспечить владельцу значительного дохода (единственным источником существенного дохода от использования Объекта оценки будет его продажа), применение доходного подхода для оценки жилых помещений нецелесообразно, так как может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости.

Для цели настоящего Отчета использовался один из известных подходов к оценке – рыночный.

9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценка с применением рыночного подхода (сравнительного анализа продаж) базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между Объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и Объект оценки. Скорректированная цена дает возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости.

В основу сравнительного подхода положен принцип *замещения*, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Для расчета и внесения поправок применяется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Первые два метода имеют ограниченность применения: первый из-за сложности подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации, второй – из-за невозможности получить рыночную информацию о процентных различиях.

Наиболее применимы в оценке сравнительным подходом статистические методы расчета, в частности:

- метод корреляционно-регрессионного анализа;
- метод соотношения дохода и цены продажи.

В последнем методе, в качестве единицы сравнения применяются следующие единицы сравнения:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации (ОКК).

Метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора, достаточно прост и может использоваться в случае, когда на рынке представлено большое число предложений продажи объектов недвижимости.

В данном Отчете для оценки Объекта оценки, как частный случай общего сравнительного подхода, использовался метод сравнительного анализа продаж (метод рыночных сравнений).

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ц_{ij}}$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ц_{ij}}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Выбор аналогов производился на основании данных, опубликованных в разделах недвижимости средств массовой информации (газеты «Из рук в руки» и др.), баз данных ведущих риэлторских фирм и в Интернете.

Исходные данные для расчета

стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры

РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:

г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, уч.24, корпус 2	г. Краснодар, ул. Бородинская	г. Краснодар, ул. Писателя Знаменского	г. Краснодар, ул. Гидростроителей	г. Краснодар, ул. им. Мачуги
Цена (предложение) руб.	X	2 350 000,00	2 300 000,00	2 110 000,00	2 400 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		55 952,00	54 762,00	52 750,00	53 333,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.
Передаваемые юридические права	право собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Этаж	-	16\19	3\16	15\19	13\16
Общая пл.(кв.м)	-	42,0	42,0	40,0	45,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		11,0	12,0	11,0	15,0
Жилая площадь (кв.м)		18,0	16,0	25,0	20,0
Источник информации		www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, АН «АЯКС-Риэлт»	www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, АН «АЯКС-Риэлт»
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_1619_et_10_39174273#/#/	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_316_et_156_4333505#/#/	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_1519_et_12_77740342#/#/	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_1316_et_14_18941219#/#/
Контактный телефон		8-981-808-75-45	8-988-359-35-85	8-917-605-66-89	8-918-027-66-88

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между Объектом оценки и аналогами. Цены аналогов корректировались с учетом следующих факторов и параметров (ценообразующих факторов – ЦОФ):

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)

Данная корректировка состоит из анализа местоположения объекта оценки, состояния рынка, активности спроса в данном регионе, сезонности продаж, взята как средняя по рынку недвижимости на данный период времени и составляет -15% для всех аналогов.

Корректировка на форму оплаты

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как сделки предполагают наличную оплату.

Корректировка на структуру платежа

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как цена предложения включает стоимость оформления сделки.

Корректировка на срочность сделки

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как предложения по продаже квартир не срочные.

Корректировка на условия рынка (дату предложения)

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как информация была получена на текущий момент.

Корректировка на имущественные права:

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как на все аналоги распространяется право собственности.

Корректировка на тип здания

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги расположены в домах одинаковой конструкции.

Корректировка на этажность.

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги расположены на промежуточных этажах.

Корректировка на отделку квартиры

Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Согласно полученной информации, разница в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки» оценивается примерно в 7 000 руб. за 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблице № 3:

Расчет
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, уч. № 24, корпус № 2.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, участок 24	г. Краснодар, ул. Бородинская	г. Краснодар, ул. Писателя Знаменского	г. Краснодар, ул. Гидростроителей	г. Краснодар, ул. им. Мачуги
Цена (предложение), руб.	X	2 350 000,00	2 300 000,00	2 110 000,00	2 400 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		55 952,00	54 762,00	52 750,00	53 333,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Условия рынка	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.	март 2018г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05

Передаваемые юридические права	право собственности	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Этаж		16\19	3\16	15\19	13\16
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 559,20	46 547,70	44 837,50	45 333,05
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		40 559,20	39 547,70	37 837,50	38 333,05
Итоговая скорректированная цена, руб.		40 559,20	39 547,70	37 837,50	38 333,05
Кол-во совпадений		7,00	7,00	7,00	7,00
Итого		28,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		10 139,80	9 886,93	9 459,38	9 583,26
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					39 069,36

В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению:

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комн. квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 2, на дату оценки округленно составляет 39 000,00 руб.

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.4.

Таблица №4.

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость, итого (руб.)
1	2	1	18	3	1	38,80	1 513 200,00
2	2	1	29	4	1	38,70	1 509 300,00
3	2	1	30	4	1	38,70	1 509 300,00
4	2	1	42	5	1	38,60	1 505 400,00
5	2	1	57	6	1	38,50	1 501 500,00
6	2	1	78	8	1	38,70	1 509 300,00
7	2	1	79	8	1	37,30	1 454 700,00
8	2	1	138	13	1	38,60	1 505 400,00
9	2	1	165	15	1	38,80	1 513 200,00
10	2	2	227	3	1	38,90	1 517 100,00
11	2	2	245	5	1	37,10	1 446 900,00
12	2	2	249	5	1	38,70	1 509 300,00
13	2	2	251	5	1	38,80	1 513 200,00
14	2	2	259	6	1	38,80	1 513 200,00
15	2	2	275	7	1	38,90	1 517 100,00
16	2	2	283	8	1	38,80	1 513 200,00
17	2	2	288	8	1	40,70	1 587 300,00
18	2	2	349	14	1	40,50	1 579 500,00
19	2	2	352	14	1	38,80	1 513 200,00
20	2	2	364	15	1	38,70	1 509 300,00
ИТОГО						775,40	30 240 600,00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов не проводится (ФСО №1, статья IV Требования к отчёту, п. 24) в связи с тем, что использовался только один поход – сравнительный.

На основании данных представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что **стоимость Объекта оценки**, по состоянию на **27 марта 2018г.**, составляет:

30 240 600 (Тридцать миллионов двести сорок тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луныков Ю.А.** , заявляю, что:

- ✓ все факты, изложенные в настоящем Отчёте, мною проверены;
- ✓ приведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои беспристрастные профессиональные личные формулировки;
- ✓ в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве и не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчёта владельцами оценённой мною собственности или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке Объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости Объекта оценки с достижением оговорённых или возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом оценки;
- ✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчёт об оценке Объекта оценки составлен в полном соответствии с законодательством РФ, положениями нормативных правовых актов РФ, методическими указаниями Минимущества РФ, других Министерств и ведомств, требованиями сертификатов и стандартов оценки и кодекса профессиональной этики;

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А. Луныков

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ


1. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
2. Тарасевич Е.И., Методы оценки недвижимости, Спб., ТОО «Технобалт», 1995.
3. Черняк А.В., Оценка городской недвижимости, Русская деловая литература, М., 1996.
4. Оценка бизнеса, Под ред. Федотовой М.А., Изд-во «Финансы и статистика», М., 1998.
5. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
6. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
7. Информационный бюллетень «Интерфакс», Международное экономическое и информационное агентство Интерфакс.
8. Еженедельный журнал «Деньги», Издательский дом «Коммерсантъ».

13. ПРИЛОЖЕНИЕ

☆ 1-к квартира, 42 м², 16/19 эт.

№ 1039174273, размещено вчера в 14:08 ☎ 4922 (+51)

Добавить заметку



Avito

2 350 000 ₽

Купить в ипотеку

8 981 808-75-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Продавец
На Avito с апреля 2017
Завершено 1 объявление

2 объявления пользователя


Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул
Бородинская 137/1

0+ 25 ЛЕНТА

☆ 1-к квартира, 42 м², 3/16 эт.

№ 1564333505, размещено вчера в 11:23 ☎ 50 (+11)

Добавить заметку



Avito

2 300 000 ₽

Ипотека в Тинькофф Банке


8 988 359-35-85

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

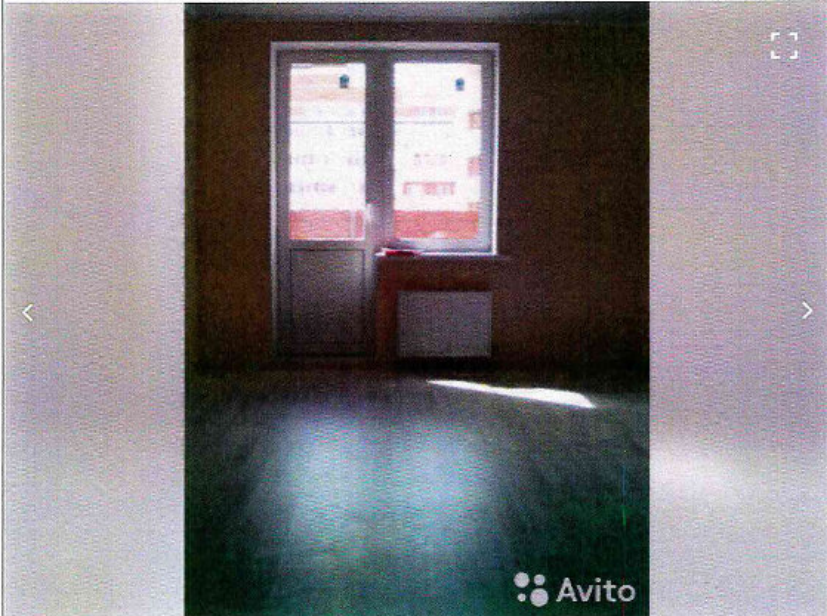
ООО "Аякс-Риэлт"
Агентство
На Avito с марта 2011 🏡

Контактное лицо
Офис на Яна Полуяна

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, им
Писателя Знаменского пр-кт



☆ 1-к квартира, 40 м², 15/19 эт. 2 110 000 ₹
№ 1277740342, размещено 22 марта в 11:38 90 (+6) Оформите Ипотеку
[Добавить заметку](#)




8 917 605-66-89

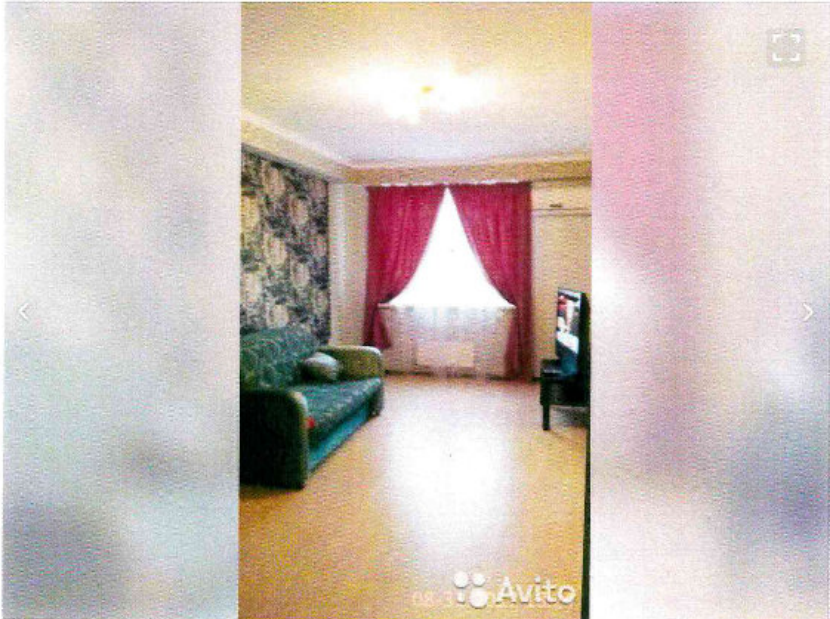
[Написать сообщение](#)

Сергей
Продавец
На Avito с 07 марта 2018 C

Адрес
Краснодарский край, Краснодар,
Гидростроителей



☆ 1-к квартира, 45 м², 13/16 эт. 2 400 000 ₹
№ 1416941219, размещено 20 марта в 12:23 58 (+4) Купить в ипотеку
[Добавить заметку](#)




8 918 027-66-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

АЯКС-Риэлт на Бабушкина офис 17
Агентство

Контактное лицо
Виктория

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул им
Мачуги В.Н.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
28.06.2017	
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5476
Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 29
Площадь, м²:	38,7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	969437,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	В. В. Фисатова
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, Фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
<small>(объект недвижимости)</small>		
Лист № <u>28.06.2017</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5476
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания "КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5476-23/001/2017-1, 28.06.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бородинская 2/17-29 от 23.05.2017 г.; Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Гарит от 16.08.2016 г.;	
3. Документы-основания:	3.1. Договор №560/ГЛ2/6, 9, 17, 18, 26, 30, 42, 45, 62, 66, 74, 76, 77, 89, 90, 93, 126, 143, 144, 150, 153, 158, 174, 196, 199, 203, 212, 224, 225, 227, 239, 251, 252, 264, 265, 273, 275, 278, 316, 320, 325, 328, 332, 340, 344, 347, 355, 359, 360/2016 участия в долевом строительстве от 04.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РУ 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	28.06.2017	
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5476-23/001/2017-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
4. 4.1.1.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания "КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Главный специалист - эксперт		В.В.Филатов



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____
(каждый объект недвижимости)


Лист № _____ Раздел № 5 Всего листов раздела № 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
28.06.2017

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5476

Номер этажа (этажей): Этаж № 4

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ **В.В. Филазова** _____
(подпись) (подпись)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № ____ Раздела 1

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

31.07.2017

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5477

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 30
Площадь, м²:	38,7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	969437,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

А. А. Бирюкова

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № _____ Раздела 2 (на объект недвижимости) Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки _____
31.07.2017

Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5477

1. Правообладатель (правообладатели):

1.1. Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. Общая долевая собственность, 23:43:0428016:5477-23/001/2017-1, 29.06.2017 г.

3. Документы-основания:

3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU.23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г., Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Тарант от 16.08.2016 г., Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бородинская 2/18-30 от 23.05.2017 г., Договор №560/ТЛ2/6, 9, 17, 18, 26, 30, 42, 45, 62, 66, 74, 76, 77, 89, 90, 93, 126, 143, 144, 150, 153, 158, 174, 196, 199, 203, 212, 224, 225, 227, 239, 251, 252, 264, 265, 273, 275, 278, 316, 320, 325, 328, 332, 340, 344, 347, 355, 359, 360/2016 участия в долевом строительстве от 04.08.2016 г.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Доверительное управление

дата государственной регистрации: 29.06.2017

номер государственной регистрации: 23:43:0428016:5477-23/001/2017-2

4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.

4.1.1. обременение объекта недвижимости

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.

основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт _____ М.П. _____ Л. А. Бирюкова _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № ____ Раздела 5
31.07.2017

Всего листов раздела 5 : ____

(№ объекта недвижимости)

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5477

Номер этажа (этажей): Этаж № 4

Масштаб 1:	данные отсутствуют
Ведущий специалист - эксперт	А.А. Бирякова
<small>подпись эксперта/специалиста</small>	М.П. <small>подпись</small>

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел I

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № 28.07.2017 Раздела I Всего листов раздела I: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5501

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 42
Площадь, м²:	38,6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	966932,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов/ячейки владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

А.А. Горбань



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение	(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2 28.07.2017	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5501	
1. Правообладатель (призвобладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5501-23:001/2017-1, 26.06.2017 г.	
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.; Договор услуги прав требования от 16.08.2016 г.; Акт приема-передачи "инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	26.06.2017	
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5501-23:001/2017-2	
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий специалист - эксперт	А.А. Горбань	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____

(для объектов недвижимости)

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

28.07.2017

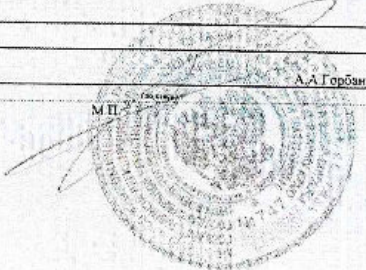
Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5501

Номер этажа (этажей): Этаж № 5

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт _____ А.А. Горбани

М.П. _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Идентификатор недвижимости	
Лист № 28.06.2017	Раздела I
Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5527
Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 57
Площадь, м²:	38.5
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	964427.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство"
Ведущий специалист - эксперт	И.М. Журавлева



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(использовать условности)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.06.2017			
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5527	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство".	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	общая долевая собственность, 23:43:0428016:5527-23/001/2017-1, 28.06.2017 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи + инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.; Договор уступки прав требований №1/КИС-2016-Гарант от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №ЕРУ 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.06.2017	
номер государственной регистрации:		23:43:0428016:5527-23/001/2017-2	
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Ведущий специалист - эксперт		Л.Н.Жураклева	
(использовать условности)		(подпись)	

М.П.




Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Помещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
28.06.2017			
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5527	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1: данные отсутствуют

Выданный специалист - эксперт	И. Н. Журавлева
<small>С 2013 года в соответствии со ст. 20 Закона № 218-ФЗ</small>	<small>С 2013 года в соответствии со ст. 20 Закона № 218-ФЗ</small>



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки: _____

28.06.2017 23:43:0428016:5573

Кадастровый номер: _____

1. Правообладатель (правообладатели):

1.1. Владеть инвестиционными паевыми фондами закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-Инвестиции в строительство" (далее - фонды) могут только те лица, которые устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов само владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. общая долевая собственность. 23:43:0428016:5573-25/001/2017-1, 28.06.2017 г.

3. Документы-основания:

3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КНС-2016/Бородинская2/66-78 от 23.05.2017 г.;
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №ВР-233/6-004-4087-н-2017 от 27.01.2017 г.;
Договор уступки прав требования №1/КНС-2016/Бородинская от 16.08.2016 г.

4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

4.1. вид: Доверительное управление

4.1.1. дата государственной регистрации: 28.06.2017

4.1.1. номер государственной регистрации: 23:43:0428016:5573-23/001/2017-2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.


4.1.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Управляющая компания "Капиталь ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "Капиталь-Инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.

4.1.1.1.1. основание государственной регистрации: Правила доверительного управления №1844-94151768 от 22.07.2010 г.

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____

М.П.  О.З. Козакова

Раздел 5

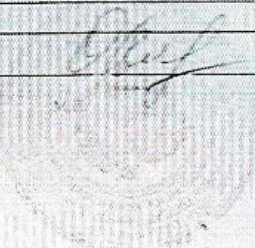
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Дата: 2017				
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5573		
Этаж (этажей):	Этаж № 8			

Лист № _____

Индивидуальный специалист - эксперт



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование

Объект недвижимости

Лист № 27.07.2017 Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5574

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 79
Площадь, м²:	37,3
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	934367,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома с жилищного использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Начальная выписка:	Выделены инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

А.А. Бирюкова

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение _____ (вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 2. Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

27.07.2017

Кадастровый номер: 23-43-0428016:5574

<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p> вид:</p> <p> дата государственной регистрации:</p> <p> номер государственной регистрации:</p> <p>4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p> лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p> основание государственной регистрации:</p> <p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиция в строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5574-23/001/2017-1, 30.06.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2016/Бородинская2/67-79 от 23.05.2017 г.;</p> <p>3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-н-2017 от 27.01.2017 г., Договор уступки прав требований № 1/КИС-2016/Бородинская 2/32/67/80/91/211/221/235/245/259/269 от 09.06.2016 г.</p> <p>Доверительное управление 30.06.2017 23.43.0428016.5574-23/001/2017-2</p> <p>с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.</p> <p>ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиция в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128. Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
---	--

Ведущий специалист - эксперт _____ (подпись) А.А.Бирюкова (подпись)

М.П.

Раздел 5

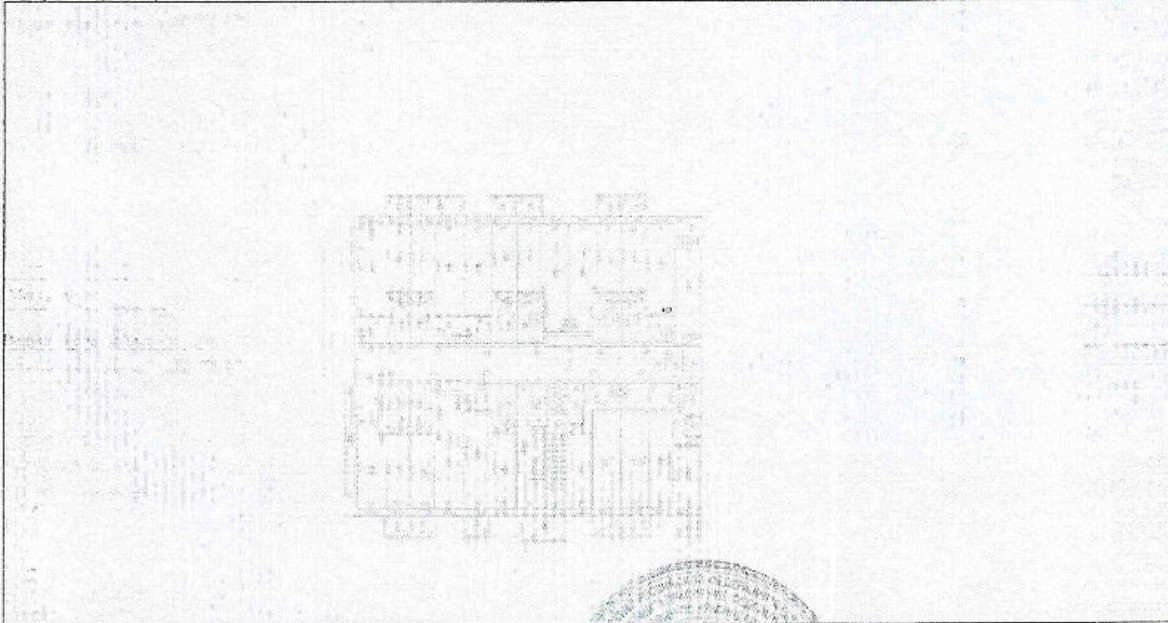
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № ____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
27.07.2017

Кадастровый номер: 23-43/0428016:5574

Номер этажа (этажей): Этаж № 8

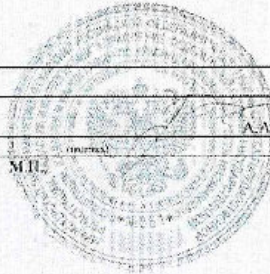


Масштаб 1: данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт

А.А. Бирюкова

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № ____ Раздела 1

Всего листов раздела 1: ____

(на объект недвижимости)

Всего разделов: ____

Всего листов выписки ____

31.07.2017

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5470

Номер кадастрового квартала:	23.43.0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 227
Площадь, м²:	38,9
Наименование	Жилое помещение
Назначение	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место.	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	974447,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

А. А. Бирюкова

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № ____ Раздела 2
31.07.2017

Всего листов раздела 2: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер

23:43:0428016:5470

- | | |
|--|--|
| <p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> | <p>Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5470-23/001/2017-1, 30.06.2017 г., Договор уступки прав требований от 16.08.2016 г., Договор участия в долевом строительстве от 04.08.2016 г.,</p> <p>3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РИ 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г., Акт приема-передачи +инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.</p> <p>Доверительное управление
30.06.2017
23:43:0428016:5470-23/001/2017-2
с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.</p> <p>ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045 ОГРН 3047796009128.
Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> |
|--|--|

Ведущий специалист - эксперт

А.А. Бирюкова

М.П.

Подпись: /

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № Раздела 5 Всего листов раздела 5 : Всего разделов: Всего листов выписки:
31.07.2017 код объекта недвижимости

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5470

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

Масштаб: данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт А. А. Бирюкова
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС
М.П. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(об объекте недвижимости)

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:

28.07.2017

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5512

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 245
Площадь, м²:	37.1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	929357.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома с капитальным использованием или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

(полное наименование органа регистрации прав)

Д.А. Ковалев

подпись, фамилия



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение _____

Лист № ____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____


28.07.2017

Кадастровый номер: **23:43:0428016:5512**

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность. 23:43:0428016:5512-23/001/2017-1, 30.06.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2016/Бородинская2/221-245 от 23.05.2017 г.;
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требований № 1/КИС-2016/Бородинская 2/32/67/80/91/211/221/235/245/259/269 от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	30.06.2017
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5512-23/001/2017-2
4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт

Д.А. Ковалев



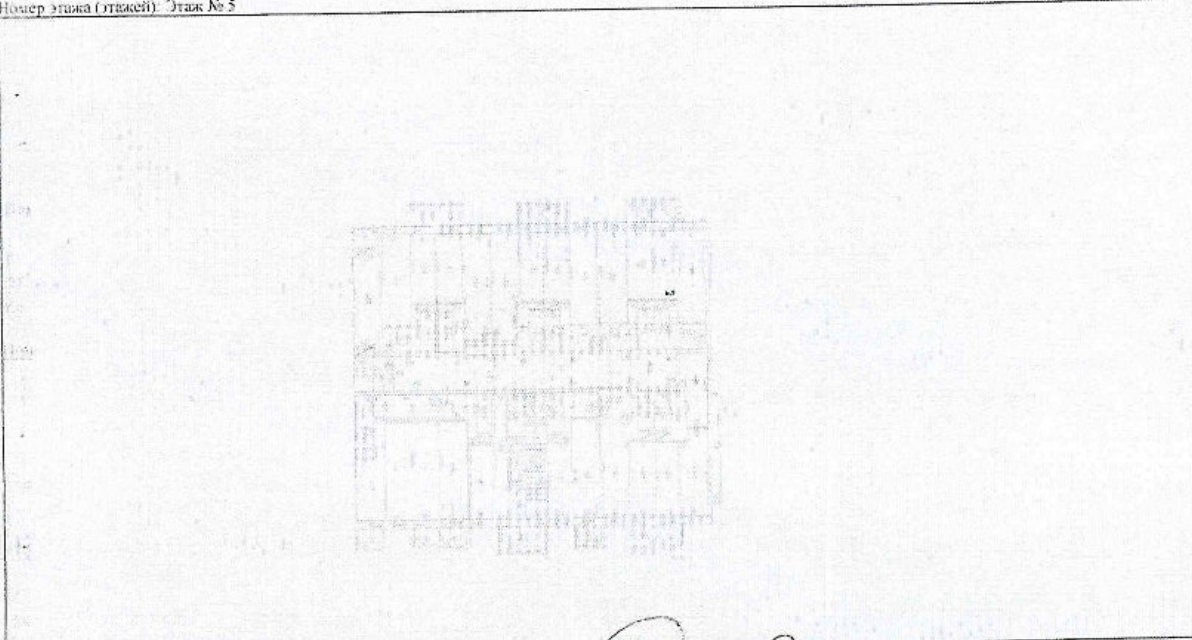
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение


Лист № ____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
28.07.2017
Кадастровый номер: 23-43-0428016-5512

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ Д.А. Ковалев



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № ____ Раздела 1

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

31.07.2017

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5516

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 249
Площадь, м²:	38,7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	969437,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус злчипи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

Б.В. Макарен

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № 2 из 2 листов
31.07.2017
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5516

1. Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. 1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5516-23:001/2017-1, 30.06.2017 г.;
Договор уступки прав требования от 16.08.2016 г.;
Договор участия в долевом строительстве от 04.08.2016 г.;
3. 1. Акт приема-передачи от 23.05.2017 г.;
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU.23306060-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.
- Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
вид: Доверительное управление
дата государственной регистрации: 30.06.2017
номер государственной регистрации: 23:43:0428016:5516-23:061/2017-2
4. 4.1.1. обременение объекта недвижимости:
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009428.
основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт

Е.В. Макаревич

М.П.



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № ____ Раздела Б

Всего листов раздела Б: ____

Всего разделов: ____

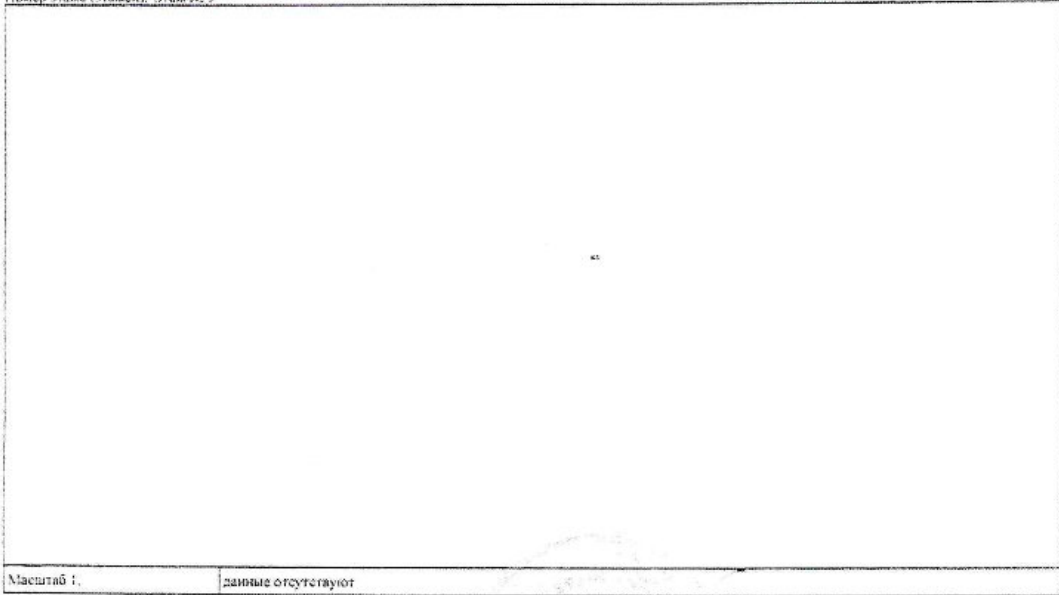
Всего листов выписки: ____

31.07.2017

Кадастровый номер

23:43:0428016:5516

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



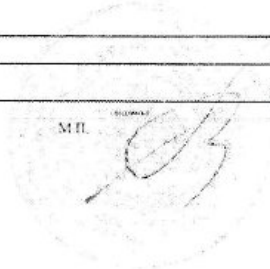
Масштаб 1:

данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт

Е.В.Макареца

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(объект недвижимости)

Лист № ____ Раздела 1

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

02.08.2017

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5566

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 275
Площадь, м²:	38,9
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	974447,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

(подпись)

Е.В. Макарац

М.П.

(подпись)

(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № ____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

02.08.2017

Кадастровый номер: **23:43:0428016:5566**

1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5566-23:001/2017-1, 30.06.2017 г.;
Договор участия в долевом строительстве от 04.08.2016 г.;

3. Документы-основания: 3.1. 23.05.2017 г.;
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU.23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.;
Договор уступки прав требований от 16.08.2016 г.


Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
вид: Доверительное управление
дата государственной регистрации: 30.06.2017
номер государственной регистрации: 23:43:0428016:5566-23:001/2017-2

4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации: Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации: данные отсутствуют
прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт

М.П.  Е.В. Макареи

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

02.08.2017

Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5566

Номер этажа (этажей): Этаж № 7

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ **Е. В. Масарев** _____

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(лист из выписки)

Лист № ____ Раздела 1
25.07.2017

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5586

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 283
Площадь, м²:	38,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

(подпись)

Ю.Н.Калинина

(подпись)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение _____ (кад. номер помещения)

Лист № ____ Раздела 2
25.07.2017

Всего листов раздела 2: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5586

1. Правообладатель (правообладатели):

1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5586-23/001/2017-1, 30.06.2017 г.
Акт приема-передачи + инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.;

3. Документа-основания: 3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №PRU 23306006-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.;
Договор уступки прав требования №1/КИС-2016/Берлинская 2.32/67/80/91/211/221/235/245/259/269 от 09.06.2016 г.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Доверительное управление

дата государственной регистрации: 30.06.2017

номер государственной регистрации: 23:43:0428016:5586-23/001/2017-2

4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.

4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.

основание государственной регистрации: Правила доверительного управления №1844-94151768 от 22.07.2010 г.

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ Ю. Н. Каспинова

(подпись) (подпись)

МП. (подпись)

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение _____ (№ объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 5 _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
25.07.2017

Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5586

Номер этажа (этажей): _____ Этаж № 8

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ Ю.И. Калинина _____
(подпись) (подпись)

М.П. _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

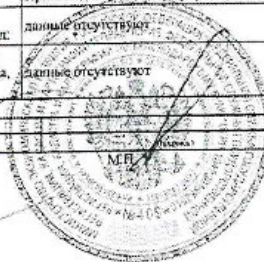
Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.06.2017			
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5591	
Номер кадастрового квартала:		23:43:0428016	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.06.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 288	
Площадь, м²:		40,7	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 8	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		1019537,44	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23:43:0428016:5389	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус зинен об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиция в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевоe Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Ведущий специалист - эксперт		И.Н. Журавлева	



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(наименование помещения)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.06.2017		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		23:43:0428016:5591	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капитал-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания "Капитал-Инвестиции Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5591-23/001/2017-1, 29.06.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи «инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.»; Договор уступки прав требований №1/КПС-2016/Гарант от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU/23306900-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.06.2017	
	номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5591-23/001/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "Капитал-ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "Капитал-инвестиции в строительство". ИНН 7702513043. ОГРН 1047796009128.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий специалист - эксперт:		П.И. Журавлева	

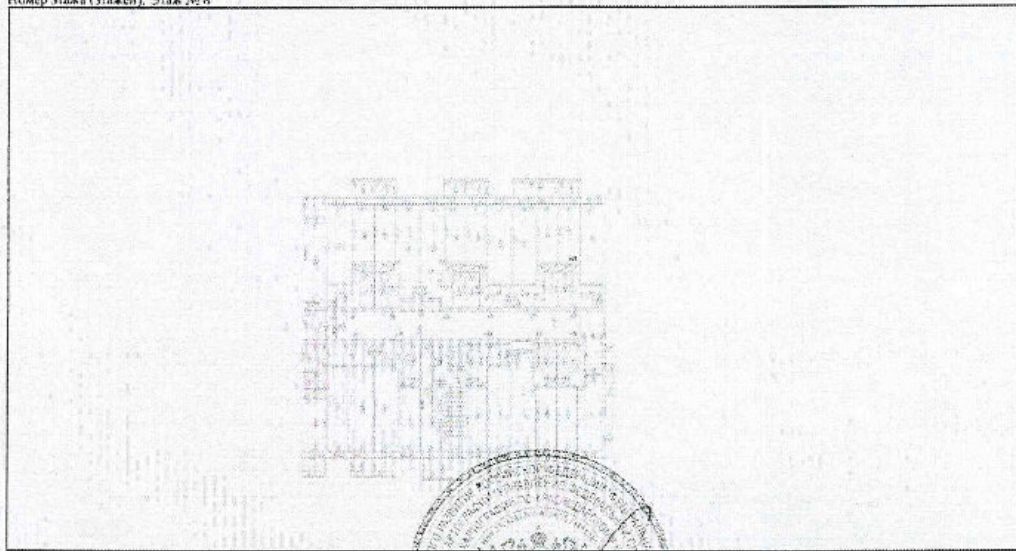


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

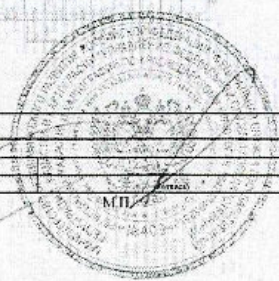
Помещение				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.06.2017				
Кадастровый номер:		23:43:0426016:5691		

Номер этажа (этажей): Этаж № 8



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Ведущий специалист - эксперт	И.Н. Журавлева
------------------------------	----------------



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение _____ (идентификация недвижимости)

Лист № _____ Раздела 2. Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
31.07.2017 23:43:0428016:5453

Кадастровый номер: _____

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5453-23/001/2017-1, 29.06.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бородинская2/6-18 от 23.05.2017 г.;
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требования №1/КИС-2016/Гарант от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306006-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	29.06.2017
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5453-23/001/2017-2
4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "Капиталь ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющей о закрытого паевого фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство" ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 22.07.2010 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ (подпись, фамилия, инициалы)

М.П. _____ (подпись, фамилия, инициалы)

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
31.07.2017			
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5453		

Номер этажа (этажей). Этаж № 3

[Faint architectural plan of a floor, likely the 3rd floor, showing room layouts and structural elements.]

Масштаб 1:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	О.И. Перевертена
МП.	[Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(далее именованное орган регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листов: 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

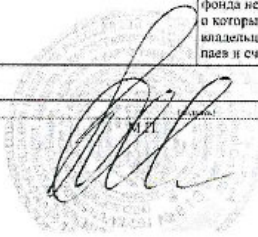
Лист № ____ Раздела 1. Всего листов раздела 1: ____ (каждый лист недвижимости)
31.07.2017
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5453

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 18
Площадь, кв.м:	38.8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

О.И.Переверзина



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № ____ Раздела 1, Всего листов раздела 1: ____, Всего разделов: ____, Всего листов выписки: ____
31.07.2017
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5693

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 138
Площадь, м²:	38,6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	966932,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "включенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	О.И.Переверзев

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение		
Лист № <u>31.07.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5693	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5693-23/001/2017-1, 03.07.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бородинская2/126-138 от 23.05.2017 г.;	
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требований №1/КИС-2016 Гарант от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РУ 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.; Договор уступки прав требований №1/КИС-2016 Гарант от 16.08.2016 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	03.07.2017	
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5693-23/001/2017-2	
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 104779609128.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Главный специалист - эксперт:	О.И.Перверзева	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Лист 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

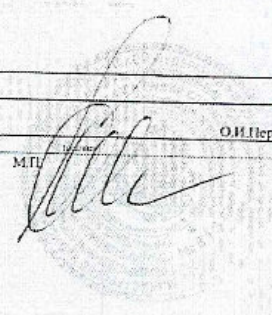
Лист № 31.07.2017 Раздела 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов: Всего листов выписки:

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5693

Номер этажа (этажей) Этаж № 13

Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт О.И.Переверзина

МП 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

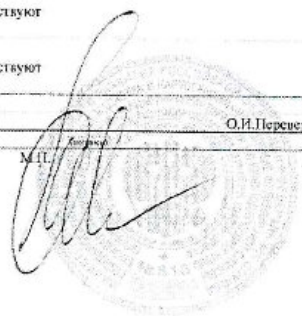
Лист № ____ Раздела 1 _____ (на объект недвижимости) Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
31.07.2017
Кадастровый номер: 23-43-0428016-5744

Номер кадастрового квартала:	23-43-0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 165
Площадь, м²:	38,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43-0428016-5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кангауз-инвестиции и строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	О.И.Переверзева



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение	(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2 31.07.2017	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5744	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5744-23/001/2017-1, 03.07.2017 г.	
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бороздинская2/153-165 от 23.05.2017 г.; 3.1. Договор уступки прав требования №1/КИС-2016/Гарант от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РУ.23306000-4087-а-2017 от 27.01.2017 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	03.07.2017	
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5744-23/001/2017-2	
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2016 г. по 30.07.2020 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2016 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Главный специалист - эксперт	О.И.Персеева	
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № ____ Раздела 5
31.07.2017

Всего листов раздела 5: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

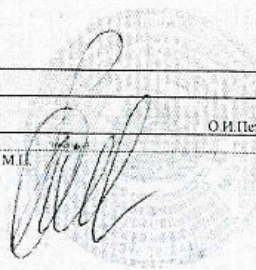
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5744

Номер этажа (этажей): Этаж № 15

Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт

О.И.Переворотина

М.П. 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Помещение

Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
(объект недвижимости)			
Лист № 31.07.2017			
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5518		
Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		

Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 251
Площадь, м²:	38,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	О.И.Переверьева

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

(объект недвижимости)

Лист № ____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

31.07.2017

Кадастровый номер: **23:43:0428016:5518**

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43.0428016:5518-23:001/2017-1, 03.07.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №2/КИС-2016/Бородинская2/227-251 от 23.05.2017 г.;
3. Документа-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4687-в-2017 от 27.01.2017 г.; Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Гарант от 16.08.2016 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.07.2017
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5518-23:001/2017-2
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513043, ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт О.И.Переверзева

(подпись и печать должностного лица) Сторона 1 (подпись и печать должностного лица)

МП

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____

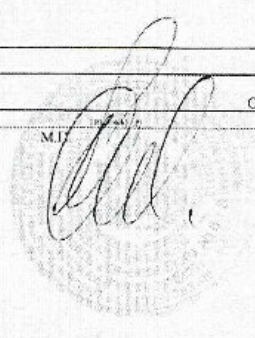
Лист № _____ Раздела 5 _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
31.07.2017

Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5518

Номер этажа (этажей): Этаж № 5

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ О.И. Переперева
(подпись) (подпись)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № 31.07.2017 Раздела I Всего листов раздела I: Всего разделов: Всего листов выписки:
Кадастровый номер: **23:43:0428016:5538**

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют

Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 259
Площадь, м²:	38,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиция в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	О.И.Перевертёва

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Поименное вид объекта недвижимости


Лист № _____ Раздела 2. Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

31.07.2017 23:43:0428016:5538

Кадастровый номер: _____

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Видеельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5538-23/001/2017-1, 29.06.2017 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1 КИС-2016/Бородинская2/235-259 от 23.05.2017 г.;
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.; Договор уступки прав требования № 1/КИС-2016/Бородинская 2/32:67/80/91/211/221/235/245/259/269 от 09.06.2016 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "Капиталь ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", ИНН 7702513043. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 22.07.2010 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт О.И.Переверзина



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение _____

Лист № _____ Раздела 5
31.07.2017

Всего листов раздела 5: _____

Всего разделов: _____

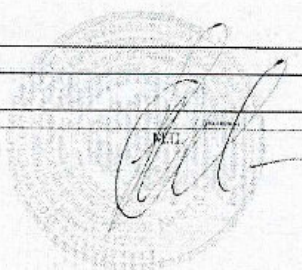
Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: _____ 23:43:0428016:5538

Номер этажа (этажей) Этаж № 6

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ О.И.Переверзина



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № ____ Раздела I
28.07.2017

(на объект недвижимости)

Всего листов раздела I: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер:

23:43:0428016:5724

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 349
Площадь, м²:	40,5
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	1014527,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

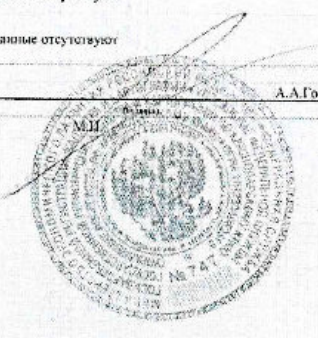
А.А. Горбань

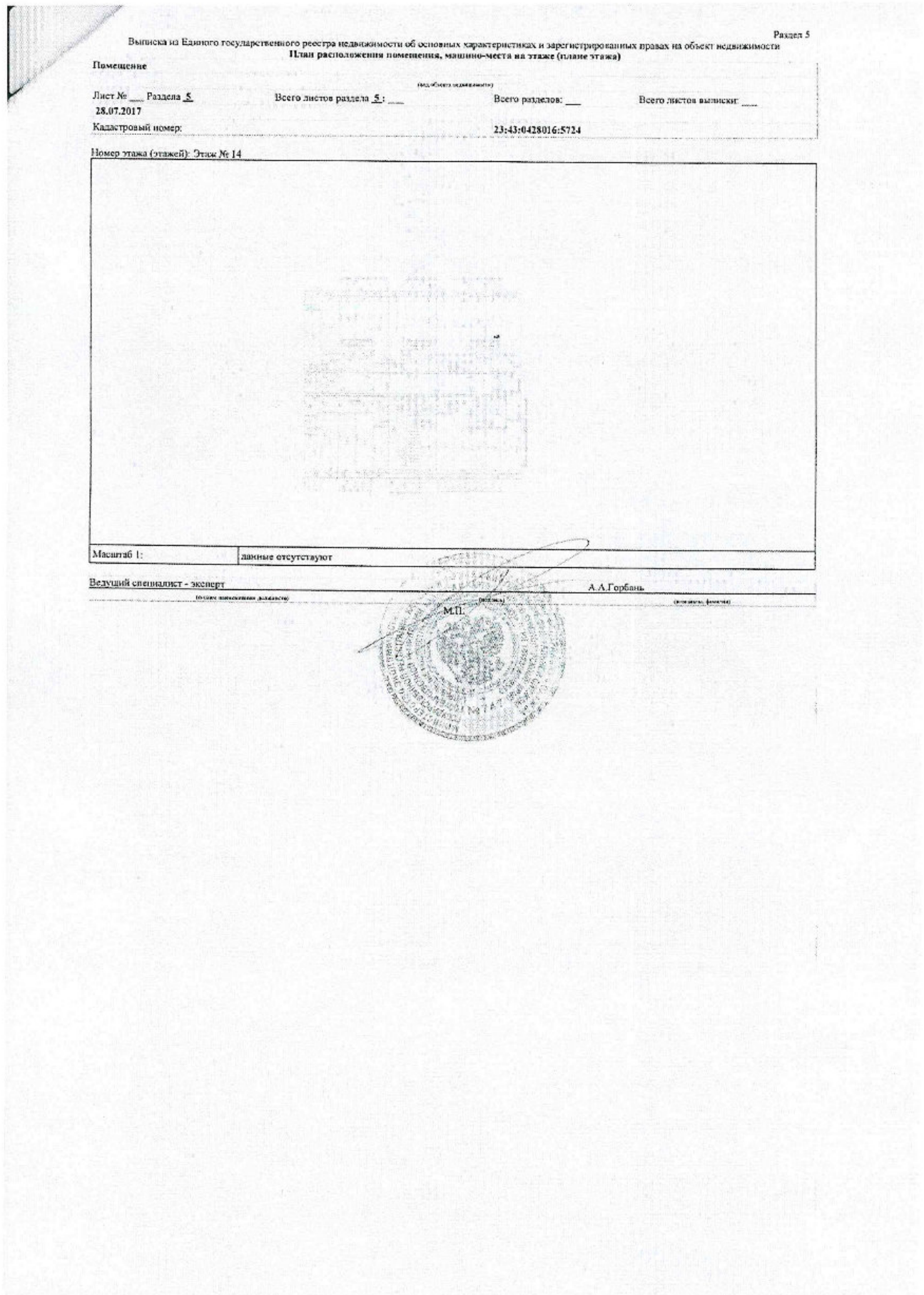


Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> 28.07.2017	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0428016:5724		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23:43:0428016:5724-23/091/2017-1, 29.06.2017 г. Акт приема-передачи * инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.;		
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Таганг от 16.08.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	29.06.2017		
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5724-23/091/2017-2		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство" ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист - эксперт	А.А. Горбань		





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(Федеральное государственное учреждение «Росреестр»)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Помещение

Лист № ____ Раздела 1
28.07.2017

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер:


23:43:0428016:5727

Номер кадастрового квартала:	23.43.0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 352
Площадь, м²:	38,8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	971942,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23.43.0428016.5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капитал-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ведущий специалист - эксперт

Ю.Ф. Кружа

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
<u>28.07.2017</u>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>23:43:0428016:5727</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 общая долевая собственность, 23:43:0428016:5727-23/001/2017-1, 29.06.2017 г.	
3. Документы-основания:	3.1.1. Акта приема-передачи + инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.; 3.1.2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-4087-в-2017 от 27.01.2017 г.; 3.1.3. Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Трант от 16.08.2016 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
вид:	29.06.2017	
дата государственной регистрации:	23:43:0428016:5727-23/001/2017-2	
номер государственной регистрации:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.	
4. 4.1.1. обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
Ведущий специалист - эксперт		Ю.Ф.Крупа
(подпись)	М.П.	(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № ____ Раздела 5
28.07.2017

Всего листов раздела 5: ____

№ объекта недвижимости

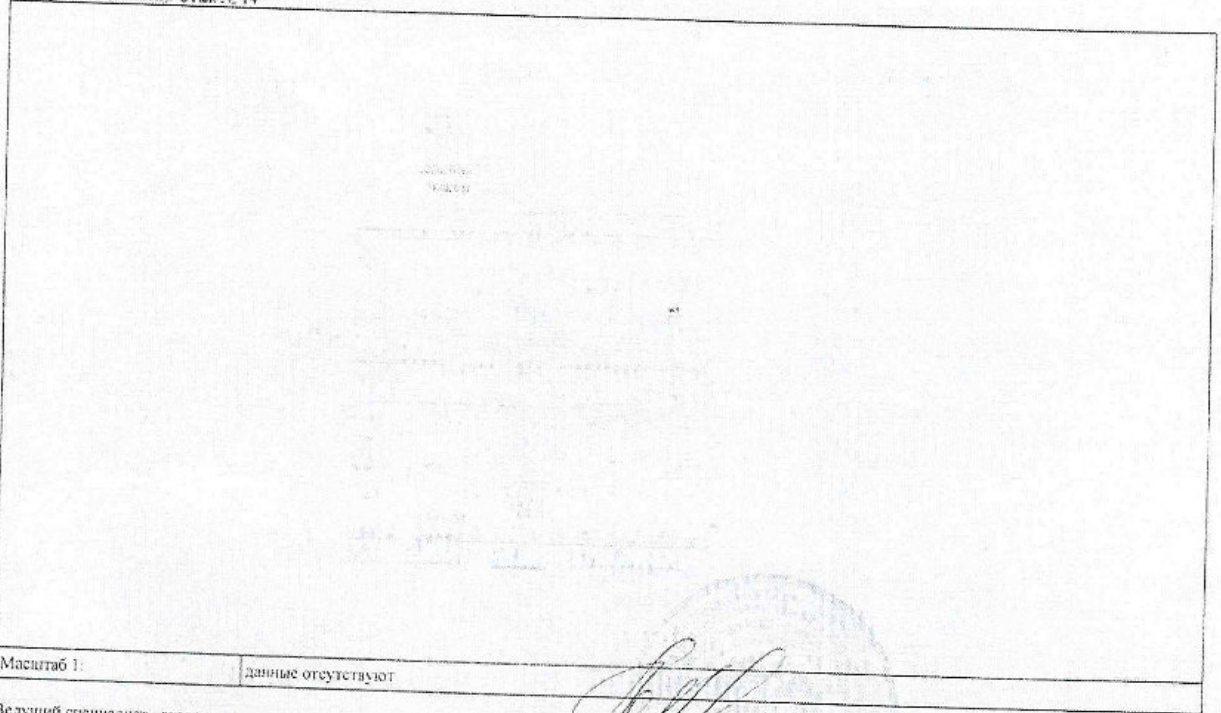
Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

Кадастровый номер:

23:43:0428016:8727

Номер этажа (этажей): Этаж № 14



Масштаб 1:

данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт

Специальность: инженер-экономист

М.П.

Ю Ф Крупа

(подпись, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(далее именованное орган регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

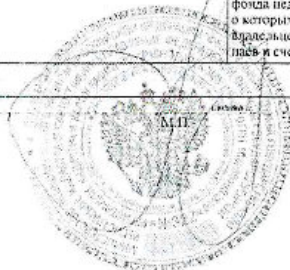
(для объектов недвижимости)

Лист № ____ Раздела 1 Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
27.07.2017
Кадастровый номер: 23:43:0428016:5751

Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №2, кв. 364
Площадь, м²:	38,7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	969437,32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:5389
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт

Н.А.Петрова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
<p>Помещение</p> <p>Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u>: <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u></p> <p>Кadaстровый номер: <u>23:43:0428016:5751</u></p>		
1. Правообладатель (правообладатели):	<p>Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>2.1. общия долевая собственность, 23:43:0428016:5751-23:001/2017-1, 30.06.2017 г.</p>	
3. Документ(ы)-основание(я):	<p>Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 23.05.2017 г.;</p> <p>3.1. Договор уступки прав требования №1/КНС-2016/Тарит от 16.08.2016 г.;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU.23360000-4087-п-2017 от 27.01.2017 г.</p>	
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	30.06.2017	
номер государственной регистрации:	23:43:0428016:5751-23/001/2017-2	
4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего о закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", ИНН 7702513645 ОГРН 104779609128	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления №1844-04151768 от 22.07.2010 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
<p>Главный специалист - эксперт <u>Н.А.Петрова</u></p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>		

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

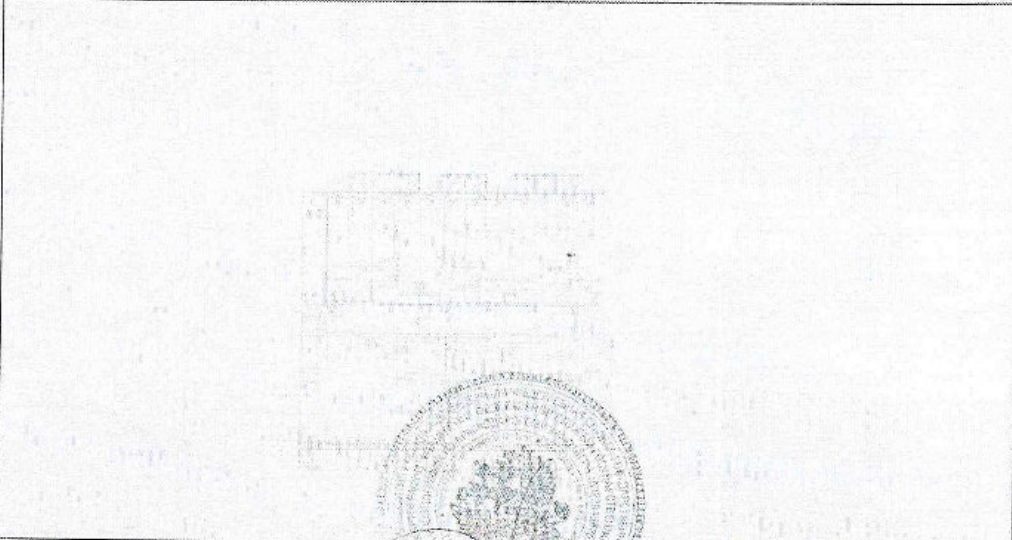
Помещение

Ф.И.О. - объект недвижимости

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.07.2017

Кадастровый номер: 23:43:0428016:5751

Номер этажа (этажей): Этаж № 15



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ И.А.Петрова _____
Специалист государственного кадастра недвижимости Специалист Специалист (подпись)

М.П.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"29" февраля 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 7 7 4 6 2 1 4 7 9 0

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"01" марта 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор



Вялова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	7	7	4	6	2	1	4	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.02.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 23 по г.Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	2	3	4	3	4	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

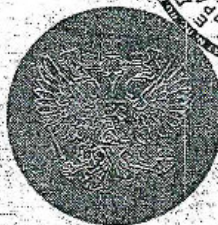
 /

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-057702/17

«05» сентября 2017 года

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»
Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Газарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах» № 33
Для страхования имущества
От Страховщика
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

№ 2192-08

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

Паспорт -45-09 №844513 — выдан

(Ф.И.О. оценщика)

отделением по району Черемушки ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО
09.06.2008

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

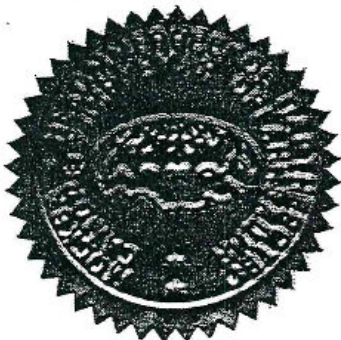
26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1486 от « 28 ноября 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица



Москва

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-057727/17

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Луньков Юрий Александрович
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС
РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.
- 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 «07» сентября 2017 года по «06» сентября 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.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.
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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан

Лунькову
(фамилия, имя, отчество)

Юрию Александровичу
в том, что он(а) с 01 марта 2008 г. по 26 сентября 2008г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московская академия
образовательного учреждения (образовательного, дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова
(фамилия, имя, отчество)

Юрия Александровича

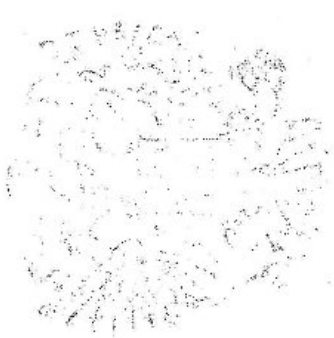
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)



Власов
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Москва (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591

Всего прошито и скреплено печатью

105 (*список листов*)

Листов

Генеральный директор

Гагарин Гагарин А.Г.

