

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

ОТЧЁТ № 101/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в
строящемся жилом доме, расположенном по адресу:
Московская область, Подольский район, сельское
поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус №3.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 10.10.2018 г.

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

«10» октября 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 имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 10 октября 2018 года, составляет:

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	1 216 800,00
2	3	1	4	2	1	44,70	1 341 000,00
3	3	1	5	2	1	41,61	1 248 300,00
4	3	1	6	2	1	41,60	1 248 000,00
5	3	1	7	2	1	44,70	1 341 000,00
6	3	1	9	2	1	40,67	1 220 100,00
7	3	1	10	2	1	41,40	1 242 000,00
8	3	1	11	3	1	40,02	1 200 600,00
9	3	1	12	3	1	40,56	1 216 800,00
10	3	1	14	3	1	44,70	1 341 000,00
11	3	1	15	3	1	41,61	1 248 300,00
12	3	1	17	3	1	44,70	1 341 000,00
13	3	1	19	3	1	40,67	1 220 100,00
14	3	1	20	3	1	41,40	1 242 000,00
15	3	1	101	12	1	40,02	1 200 600,00
16	3	1	103	12	2	60,19	1 805 700,00
17	3	1	104	12	1	44,70	1 341 000,00
18	3	1	105	12	1	41,61	1 248 300,00
19	3	1	106	12	1	41,60	1 248 000,00
20	3	1	107	12	1	44,70	1 341 000,00
21	3	1	109	12	1	40,67	1 220 100,00
22	3	1	183	20	2	60,19	1 805 700,00
23	3	2	192	2	1	41,32	1 239 600,00
24	3	2	194	2	1	43,13	1 293 900,00
25	3	2	195	3	3	93,02	2 790 600,00
26	3	2	198	3	1	43,13	1 293 900,00
27	3	2	217	8	2	57,56	1 726 800,00
28	3	2	231	12	3	93,02	2 790 600,00
29	3	2	232	12	1	41,32	1 239 600,00
30	3	2	247	16	3	93,02	2 790 600,00
31	3	3	279	2	2	63,59	1 907 700,00
32	3	3	283	3	2	67,63	2 028 900,00
33	3	3	284	3	1	41,35	1 240 500,00
34	3	3	286	3	2	66,33	1 989 900,00
35	3	3	321	12	1	38,94	1 168 200,00
36	3	3	322	12	2	61,88	1 856 400,00
37	3	4	355	2	3	79,70	2 391 000,00
38	3	4	357	2	1	42,14	1 264 200,00

39	3	4	358	2	1	41,55	1 246 500,00
40	3	4	359	2	3	84,31	2 529 300,00
41	3	4	360	3	3	79,70	2 391 000,00
42	3	4	361	3	1	44,14	1 324 200,00
43	3	4	362	3	1	42,14	1 264 200,00
44	3	4	364	3	3	84,31	2 529 300,00
45	3	4	406	12	1	44,14	1 324 200,00
46	3	4	407	12	1	42,14	1 264 200,00
47	3	4	408	12	1	41,55	1 246 500,00
48	3	4	425	16	3	79,70	2 391 000,00
49	3	4	427	16	1	42,14	1 264 200,00
50	3	4	435	18	3	80,45	2 413 500,00
51	3	4	436	18	1	44,14	1 324 200,00
52	3	4	438	18	1	41,55	1 246 500,00
53	3	1	127	14	1	44,70	1 341 000,00
54	3	1	162	18	1	40,56	1 216 800,00
55	3	1	164	18	1	44,70	1 341 000,00
56	3	1	166	18	1	41,60	1 248 000,00
57	3	1	169	18	1	40,67	1 220 100,00
58	3	2	208	6	1	41,32	1 239 600,00
59	3	1	21	4	1	40,73	1 221 900,00
60	3	1	24	4	1	44,70	1 341 000,00
61	3	2	242	14	1	43,13	1 293 900,00
62	3	1	27	4	1	44,70	1 341 000,00
63	3	1	30	4	1	42,11	1 263 300,00
64	3	3	339	17	2	67,63	2 028 900,00
65	3	4	376	6	1	44,14	1 324 200,00
66	3	5	461	4	1	41,55	1 246 500,00
67	3	5	472	6	1	42,14	1 264 200,00
68	3	5	474	6	3	80,34	2 410 200,00
69	3	1	50	6	1	42,11	1 263 300,00
70	3	5	512	14	1	42,14	1 264 200,00
71	3	5	514	14	3	79,59	2 387 700,00
72	3	6	553	4	2	67,43	2 022 900,00
73	3	6	554	4	1	41,32	1 239 600,00
74	3	6	555	4	1	41,38	1 241 400,00
75	3	6	556	4	2	66,33	1 989 900,00
76	3	6	561	6	2	63,39	1 901 700,00
77	3	6	569	8	2	63,39	1 901 700,00
78	3	6	571	8	1	41,38	1 241 400,00
79	3	6	577	10	2	63,39	1 901 700,00
80	3	6	610	18	1	41,32	1 239 600,00
81	3	6	612	18	2	61,88	1 856 400,00
82	3	1	62	8	1	40,56	1 216 800,00
83	3	1	63	8	2	60,19	1 805 700,00
84	3	1	64	8	1	44,70	1 341 000,00
85	3	1	66	8	1	41,60	1 248 000,00
86	3	1	69	8	1	40,67	1 220 100,00
87	3	1	70	8	1	41,40	1 242 000,00
88	3	1	81	10	1	40,02	1 200 600,00
89	3	1	84	10	1	44,70	1 341 000,00
90	3	1	85	10	1	41,61	1 248 300,00
91	3	2	200	4	1	41,32	1 239 600,00
92	3	2	210	6	1	43,13	1 293 900,00
93	3	2	218	8	1	43,13	1 293 900,00
94	3	2	223	10	3	93,02	2 790 600,00
95	3	2	224	10	1	41,32	1 239 600,00
96	3	2	273	22	2	57,56	1 726 800,00
97	3	3	287	4	2	67,63	2 028 900,00
98	3	3	288	4	1	41,35	1 240 500,00
99	3	3	290	4	2	66,33	1 989 900,00
100	3	3	296	6	1	41,35	1 240 500,00
101	3	3	305	8	1	38,94	1 168 200,00

102	3	3	306	8	2	61,88	1 856 400,00
103	3	3	311	10	2	63,59	1 907 700,00
104	3	3	313	10	1	38,94	1 168 200,00
105	3	3	327	14	2	63,59	1 907 700,00
106	3	3	331	15	2	67,63	2 028 900,00
107	3	3	344	18	1	41,35	1 240 500,00
108	3	4	366	4	1	44,14	1 324 200,00
109	3	4	367	4	1	42,14	1 264 200,00
110	3	4	368	4	1	41,55	1 246 500,00
111	3	4	378	6	1	41,55	1 246 500,00
112	3	4	379	6	3	85,06	2 551 800,00
113	3	4	385	8	3	79,70	2 391 000,00
114	3	4	388	8	1	41,55	1 246 500,00
115	3	4	395	10	3	79,70	2 391 000,00
116	3	4	396	10	1	44,14	1 324 200,00
ИТОГО						5 988,43	179 652 900,00

179 652 900 (Сто семьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи девятьсот) 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: Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 207 от 26 сентября 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 имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

Дата осмотра и проведения оценки: 10 октября 2018 года.

Дата составления заключения: 10 октября 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ.

Генеральный директор

М. Соколова
Соколова М.А.

А. Гагарин
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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	17
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
8.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОДИНЦОВО	20
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	21
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	33
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	34
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	35
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	36

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 207 от 26 сентября 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Трёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.	
<i>Дата составления отчета</i>	10 октября 2018 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	179 652 900 рублей.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>179 652 900 (Сто семьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек.</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартира)
<i>Состав объекта оценки</i>	Одна, двух и трёх комнатные квартиры, расположенные по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	1.Свидетельства о собственности: Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г. В настоящее время ООО "ЖК "Весенний" выступает ответчиком по делам на общую сумму - 435 млн. рублей. Имеется сводное исполнительное производство на сумму 227 млн. рублей. В отношении ООО "ЖК "Весенний" возбуждено дело о банкротстве с апреля 2016 года, заявления кредиторов по которому рассматриваются в порядке очередности, процедура еще не введена. Ссылка на дело: https://kad.arbitr.ru/Card/b96daf88-59fb-4f0e-bf98-3a81eeb15245 (см.Приложение)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Собственность (общая долевая)
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».
<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>	10 октября 2018г.
<i>Срок проведения оценки</i>	26 сентября - 10 октября 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

Сведения о Заказчике	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> г.Москва, ул.Мещанская, д.7, стр.1, 129090; ИНН: 7702513045,</p> <p><u>Дата присвоения ИНН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-059244/18 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 17 лет (с октября 2001 г.);</p> <p><u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru;</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</p> <p><u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83;</p> <p>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058877/18 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 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 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»»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ 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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (*МСФО №13 п.24*).

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 не-

прерывности. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается рыночная стоимость/цена (market value).

Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной для данного отчета.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- 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.
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- Принцип вклада – стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего имущественного комплекса.
- Принцип сбалансированности – стоимость собственности является максимальной при условии, что все факторы производства должны находиться в оптимальном сочетании.
- Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов – по мере изменения каких-либо факторов производства рост чистой отдачи увеличивается или уменьшается.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- Принцип конкуренции – конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и является основополагающей для получения максимальной прибыли.
- Принцип предложения и спроса – цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном сегменте рынка.
- Принцип изменения – стоимость меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- Принцип полезности – способность конкретной собственности удовлетворять потребности потенциального пользователя.
- Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем за другую собственность такого же качества и аналогичной полезности.

сти.

- Принцип ожидания – стоимость собственности меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

•

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Согласно международным стандартам оценки, наиболее эффективное использование, определяется, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффективным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости недвижимого имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

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

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

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в Московской области достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемой, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход к оценке. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включаю-

щий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.

- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Загратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенное жилое помещение, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, **затратный подход** не применялся.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

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

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3
Направление МО	Западное
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его	Асфальт. Состояние покрытия хорошее

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Характеристика объекта	Описание, значения
состояние	
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	-
Материал наружных стен	Кирпичный
Материал перекрытий	Железобетон
Серия дома	-
Состояние здания (субъективная оценка)	удовлетворительное
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	23
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)	удовлетворительное
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	средний/23
Количество комнат	1,2,3
Высота потолков	- м
Общая площадь квартир	5 988,43 кв.м.
Тип санузла, количество	раздельный
Наличие балкона/лоджии, количество	балкон
Размер кухни	- кв.м.
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция, газоснабжение
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки*

*По данным Заказчик

Характеристики оцениваемой квартиры.

Таблица 7.2.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	3	1	2	2	1	40,56
2	3	1	4	2	1	44,70
3	3	1	5	2	1	41,61
4	3	1	6	2	1	41,60

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

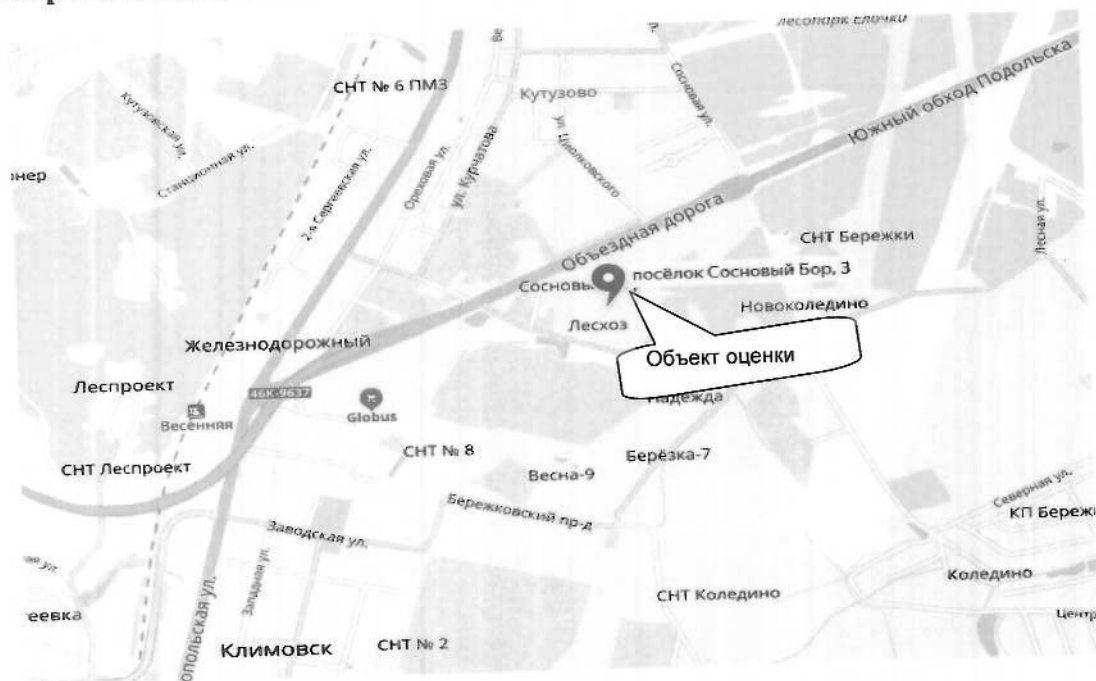
5	3	1	7	2	1	44,70
6	3	1	9	2	1	40,67
7	3	1	10	2	1	41,40
8	3	1	11	3	1	40,02
9	3	1	12	3	1	40,56
10	3	1	14	3	1	44,70
11	3	1	15	3	1	41,61
12	3	1	17	3	1	44,70
13	3	1	19	3	1	40,67
14	3	1	20	3	1	41,40
15	3	1	101	12	1	40,02
16	3	1	103	12	2	60,19
17	3	1	104	12	1	44,70
18	3	1	105	12	1	41,61
19	3	1	106	12	1	41,60
20	3	1	107	12	1	44,70
21	3	1	109	12	1	40,67
22	3	1	183	20	2	60,19
23	3	2	192	2	1	41,32
24	3	2	194	2	1	43,13
25	3	2	195	3	3	93,02
26	3	2	198	3	1	43,13
27	3	2	217	8	2	57,56
28	3	2	231	12	3	93,02
29	3	2	232	12	1	41,32
30	3	2	247	16	3	93,02
31	3	3	279	2	2	63,59
32	3	3	283	3	2	67,63
33	3	3	284	3	1	41,35
34	3	3	286	3	2	66,33
35	3	3	321	12	1	38,94
36	3	3	322	12	2	61,88
37	3	4	355	2	3	79,70
38	3	4	357	2	1	42,14
39	3	4	358	2	1	41,55
40	3	4	359	2	3	84,31
41	3	4	360	3	3	79,70
42	3	4	361	3	1	44,14
43	3	4	362	3	1	42,14
44	3	4	364	3	3	84,31
45	3	4	406	12	1	44,14
46	3	4	407	12	1	42,14
47	3	4	408	12	1	41,55
48	3	4	425	16	3	79,70
49	3	4	427	16	1	42,14
50	3	4	435	18	3	80,45
51	3	4	436	18	1	44,14
52	3	4	438	18	1	41,55
53	3	1	127	14	1	44,70
54	3	1	162	18	1	40,56
55	3	1	164	18	1	44,70
56	3	1	166	18	1	41,60
57	3	1	169	18	1	40,67
58	3	2	208	6	1	41,32
59	3	1	21	4	1	40,73
60	3	1	24	4	1	44,70
61	3	2	242	14	1	43,13
62	3	1	27	4	1	44,70
63	3	1	30	4	1	42,11

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

64	3	3	339	17	2	67,63
65	3	4	376	6	1	44,14
66	3	5	461	4	1	41,55
67	3	5	472	6	1	42,14
68	3	5	474	6	3	80,34
69	3	1	50	6	1	42,11
70	3	5	512	14	1	42,14
71	3	5	514	14	3	79,59
72	3	6	553	4	2	67,43
73	3	6	554	4	1	41,32
74	3	6	555	4	1	41,38
75	3	6	556	4	2	66,33
76	3	6	561	6	2	63,39
77	3	6	569	8	2	63,39
78	3	6	571	8	1	41,38
79	3	6	577	10	2	63,39
80	3	6	610	18	1	41,32
81	3	6	612	18	2	61,88
82	3	1	62	8	1	40,56
83	3	1	63	8	2	60,19
84	3	1	64	8	1	44,70
85	3	1	66	8	1	41,60
86	3	1	69	8	1	40,67
87	3	1	70	8	1	41,40
88	3	1	81	10	1	40,02
89	3	1	84	10	1	44,70
90	3	1	85	10	1	41,61
91	3	2	200	4	1	41,32
92	3	2	210	6	1	43,13
93	3	2	218	8	1	43,13
94	3	2	223	10	3	93,02
95	3	2	224	10	1	41,32
96	3	2	273	22	2	57,56
97	3	3	287	4	2	67,63
98	3	3	288	4	1	41,35
99	3	3	290	4	2	66,33
100	3	3	296	6	1	41,35
101	3	3	305	8	1	38,94
102	3	3	306	8	2	61,88
103	3	3	311	10	2	63,59
104	3	3	313	10	1	38,94
105	3	3	327	14	2	63,59
106	3	3	331	15	2	67,63
107	3	3	344	18	1	41,35
108	3	4	366	4	1	44,14
109	3	4	367	4	1	42,14
110	3	4	368	4	1	41,55
111	3	4	378	6	1	41,55
112	3	4	379	6	3	85,06
113	3	4	385	8	3	79,70
114	3	4	388	8	1	41,55
115	3	4	395	10	3	79,70
116	3	4	396	10	1	44,14
ИТОГО						5 988,43

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Карта местоположения объекта оценки



Ниже приведены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.
Документы технической инвентаризации	-

Описание объекта оценки выполнено на основании вышеуказанных документов; сведения полученных от Заказчика; визуального осмотра объекта оценки. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

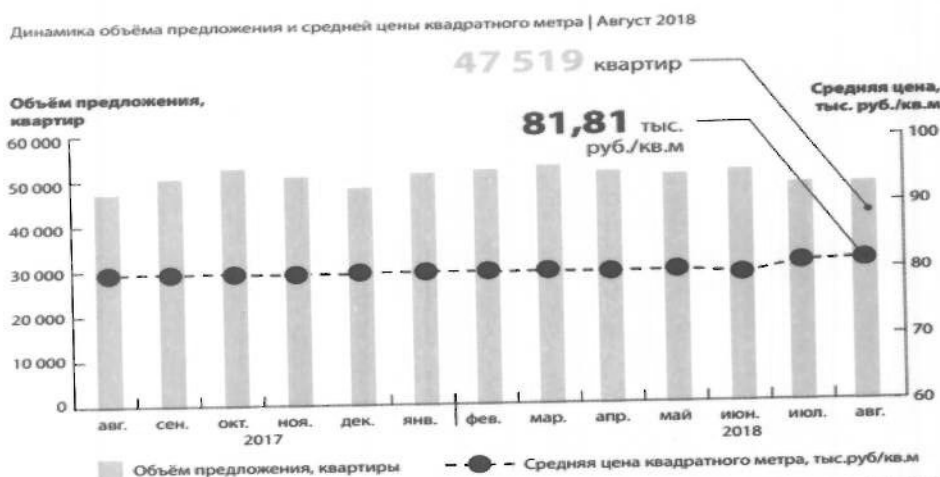
Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору вторичной жилой недвижимости Московской области.

В настоящее время экономика и рынок жилой недвижимости находятся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля. Низкая цена на нефть спровоцировала в России начало полномасштабного финансового кризиса, который привёл к увеличению ключевой ставки Центральным Банком и ужесточению условий по ипотеке, а также ухудшению ситуации на рынке труда. Это привело к упадку рынка жилой недвижимости, поскольку лишило потенциальных покупателей жилья «уверенности в завтрашнем дне» и возможности привлечь относительно дешёвую ипотеку. Падение спроса на квартиры отрицательно влияет на бизнес застройщиков, которые реализуют строительство в том числе за счёт денег дольщиков. Кроме того, происходит увеличение себестоимости строительства объектов недвижимости. Это связано с тем, большая часть строительных и отделочных материалов, а также строительное оборудование и комплектующие не имеют аналогов на отечественном рынке, и потому закупаются за рубежом. Как следствие, растёт конечная цена квадратного метра во всех проектах рынка недвижимости.

Стоит отметить тот факт, что нефть не является сегодня главным фактором ценообразования на рынке жилой недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка — политика Центрального Банка РФ и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в части регулирования учетной ставки и поддержки ипотечных программ. Доступная ипотека – одно из основных условий позитивного развития строительной отрасли в России.

8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

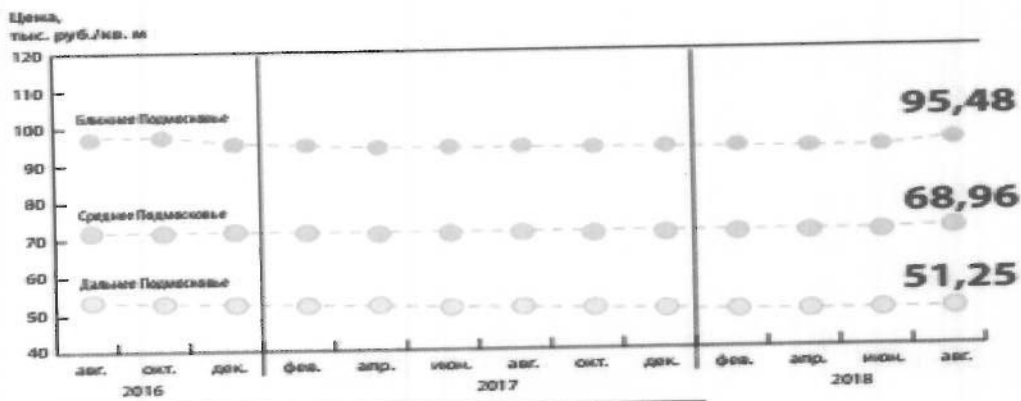
По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», средняя цена кв. метра в августе увеличилась на 0,9% и составила 81,8 тыс. рублей. Объем предложения уменьшился по итогам месяца на 1,8% и составил 47,5 тыс. квартир. Однако прирост средней удельной цены предложения как по итогам месяца, так и с начала года отмечен лишь в поясе Ближнего Подмосковья, изменение цены в Среднем и Дальнем Подмосковье находится в пределах погрешности. Прирост цены вызван вымыванием наиболее ликвидных предложений.



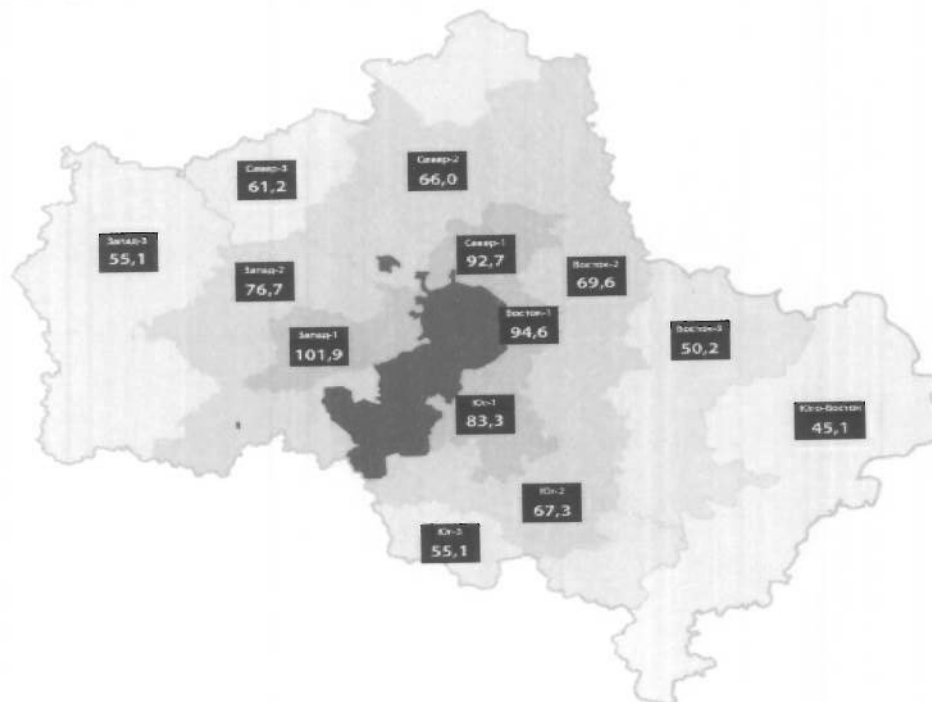
Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Ближнее Подмосковье	95,481	↑ 0,9%	↑ 2,3%
Среднее Подмосковье	68,961	≈	≈
Дальнее Подмосковье	51,254	≈	≈

Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Август 2018



По итогам августа средняя удельная цена предложения в Подмосковье по поясам удаленности составила:

- Ближнее Подмосковье – 95,48 тыс. руб./кв.м
- Среднее Подмосковье – 68,96 тыс. руб./кв.м

• Дальнее Подмосковье – 51,25 тыс. руб./кв.м

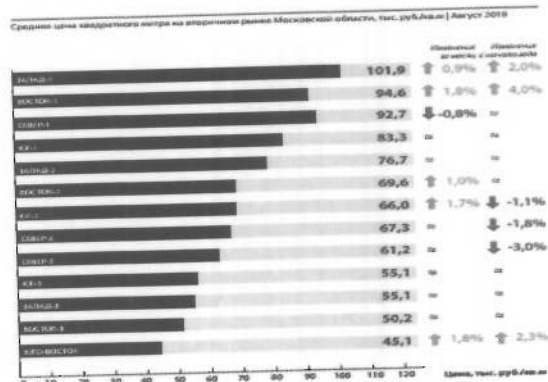
Даже в поясе Ближнего Подмосковья прирост цены отмечен не во всех локациях, а лишь в восточном (+1,8% к июлю) и западном (+0,9% к июлю) направлениях. На северном направлении ближнего Подмосковья после прироста в июле цена вернулась на уровень июня. А на южном направлении ближнего Подмосковья изменение средней удельной цены предложения по итогам августа находится в пределах погрешности. В поясе Среднего Подмосковья прирост средней удельной цены предложения отмечен на восточном и северном направлениях (плюс 1% и 1,7% к предыдущему месяцу соответственно). На северном и южном направлениях Среднего Подмосковья, а также северном направлении Дальнего Подмосковья, прирост цены за последние два месяца настолько небольшой, что не перекрывает снижение цен с начала года.

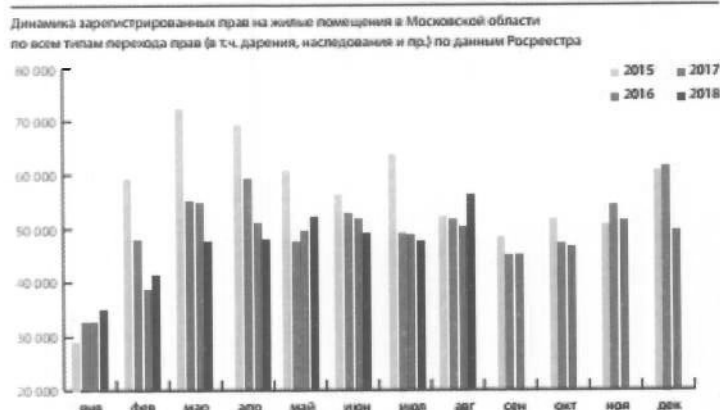
В результате в ряде локаций мы видим снижение цены предложения с начала года: на северном направлении Среднего Подмосковья (-1,1%), на южном направлении Среднего Подмосковья (-1,8%), на северном направлении Дальнего Подмосковья (-3%). Из наиболее удаленных от Москвы локаций прирост средней удельной цены предложения отмечен лишь на самом недорогом, юго-восточном направлении: плюс 1,8% по итогам августа и плюс 2,3% с начала года. Объем предложения по итогам августа уменьшился на 1,8% и составил 47,5 тыс. квартир. При этом в наибольшей степени по сравнению с предыдущим месяцем уменьшилось количество однокомнатных квартир (на 5,2%). Это может объясняться рядом причин: спрос на однокомнатные квартиры для студентов в преддверии нового учебного года, спрос на однокомнатные квартиры с целью сохранения сбережений, снятие с продажи квартир, которые ранее сдавались в аренду (собственники отложили решение о продаже в связи с нестабильностью курса рубля). По сравнению с августом прошлого года объем предложения уменьшился на 4,8%. В отличие от вторичного рынка Москвы на вторичном рынке

квартир Подмосковья в предыдущем году наблюдался существенный рост объема предложения, который сейчас понемногу снижается за счет реализации отложенного спроса, накопившегося за предыдущие 2 года.

Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м).

	дек.17	авг.18	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Запад-1	99,9	101,9	0,9%	2,0%
Восток-1	91,0	94,6	1,8%	0,0%
Север-1	92,9	92,7	-0,8%	=
Юг-1	83,1	83,3	=	=
Запад-2	76,5	76,7	=	=
Восток-2	69,8	69,6	1,0%	=
Север-2	66,7	66,0	1,7%	-1,1%
Юг-2	68,5	67,3	=	-1,8%
Север-3	63,1	61,2	=	-3,0%
Юг-3	55,9	55,1	=	=
Запад-3	54,2	55,1	=	=
Восток-3	50,5	50,2	=	=
Юго-Восток	44,1	45,1	1,8%	2,3%





По данным Росреестра на вторичном рынке Московской области в августе было зарегистрировано 55 716 прав на жилые помещения, что на 19% больше, чем в июле и на 11% больше, чем в августе прошлого года. Однако по итогам января-августа количество зарегистрированных прав на жилые помещения практически совпадает с таким же показателем за аналогичный период прошлого года (376 607 и 376 129 соответственно).

Источник: <http://www.miel.ru/>

8.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ.

Сегодня в Железнодорожном уже функционируют три высших учебных заведения, 28 детских садов и 25 школ. Среди спортивных объектов: Ледовый дворец, муниципальный детский центр хоккея и фигурного катания, плавательный бассейн, лыжная трасса и волейбольно-баскетбольный центр.

Основной объем предложения в Железнодорожном представлен хорошими качественными домами. В городе активное ведется возведение новых многоэтажек, в результате, квартиры, которые еще недавно числились как новостройки, после оформления права собственности попадают на вторичный рынок, формируя ликвидное предложение. Максимальный объем предложения по базе эксклюзивных предложений представлен в сегменте многоэтажных панельных домов почти 31% (этажность от 16 этажей и выше), на втором месте монолитно-кирпичные дома (почти 17,5%), и на третьем — многоэтажные монолитные дома (около 11,5%).

По состоянию на 04.10.2018 средняя цена квартиры на вторичном рынке в Железнодорожном составила 4.594.871Руб, стоимость квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 84.781 Руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 466 Руб (+ 0.55%).

Ниже приведена средняя стоимость квартиры на вторичном рынке в Железнодорожном и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры на вторичном рынке	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 735 135 Руб	в 1-комнатной квартире - 95 839 Руб
2-комнатные квартиры - 4 710 414 Руб	в 2-комнатной квартире - 89 829 Руб
3-комнатные квартиры - 5 466 413 Руб	в 3-комнатной квартире - 70 850 Руб

Источник: <http://ndv77.ru/zheleznodorozhnyj/stoimost-kvartir/>

Выводы по разделу:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности наблюдается стабильно низкий спрос по сегменту жилой недвижимости.
- По итогам февраля 2018г. средняя удельная цена предложения составила 80,8 тыс. руб./ кв.м (по сравнению с предыдущим месяцем изменение находится в пределах погрешности, по сравнению с февралем прошлого года зафиксировано снижение на 2%).
- Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области продолжает увеличиваться, в феврале он составил 52,1 тыс. квартир. По сравнению с февралем прошлого года объем предложения увеличился на 11%.
- Уровень спроса на вторичном рынке жилья дальнего Подмосковья за последние четыре года вырос на 15%. В то время как в ближнем Подмосковье он упал на 26%.
- Средний размер дисконта в Подмосковье -6,2%

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить вариант наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является право собственности на квартиру, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа не-

давних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости в Одинцовского района Московской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль» и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.sob.ru, www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, www.avito.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартиры.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-41-m-520-et-468208531	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-42-m-720-et-1584005504	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-45-m-67-et-1-626404057	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-43-m-57-et-1-623877692
Контактный телефон		8-926-746-32-72	8-916-764-28-55	8-929-692-10-89	8-958-498-25-43
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	1 790 000	1 900 000	2 090 000	1 930 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	43 659	45 238	46 444	44 884
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		41 476	42 976	44 122	42 640
Неопределенность сроков сдачи	есть	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка в %		-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Дата продажи	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Местонахождение	Московская область, По-	Московская область, По-	Московская область, По-	Московская область, По-	Московская область, По-

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	дольский район	дольский район	дольский район	дольский район	дольский район
Адрес	пос. Сосновый бор	пос. Сосновый бор	пос. Сосновый бор	Варшавское шоссе	пос. Кузнечики
Общая площадь(кв.м)	44,7	41	42	45	43
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Площадь кухни(кв.м)	-	-	-	15,0	8,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Этаж	средний/23	5/20	7/20	6/7	5/7
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Тип/материал дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Сан.узел	разд	разд	разд	разд	разд
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)			0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 033	30 083	30 886	29 848
Кол-во совпадений		9	9	9	9
Итого		36			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25

Параметры	Объект оцен-ки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		7 258	7 521	7 721	7 462
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					30 000

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оцен-ки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_67_et_1_186133293	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_515_et_1228979910	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_515_et_1613460031	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_67_et_1_209130741
Контактный телефон		8-958-498-25-43	8-916-506-55-31	8-909-973-01-10	8-929-692-10-89
Тип объекта	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	3 090 000	3 000 000	2 800 000	3 090 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	47 538	48 387	43 077	46 818
Корректировка на торг		-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость (руб.)		44 211	45 000	40 062	43 541
Неопределенность сроков сдачи	есть	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка в %		-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Дата продажи	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Местонахождение	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район
Адрес	пос. Сосновый бор	пос. Кузнецики	ул. Серпуховская	ул. Серпуховская	Варшавское шоссе
Общая площадь(кв.м)	63,39	65	62	65	66
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Площадь кухни(кв.м)	-	-	12,5	12	16

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Этаж	средний/23	6/7	5/15	5/15	2/4
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Тип/материал дома	Кирпичный	Кирпичный	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 948	31 500	28 043	30 479
Кол-во совпадений		9	9	9	9
Итого		36			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м квры (средневзвешенная)руб.		7 737	7 875	7 011	7 620
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					30 000

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Параметры	Объект оцен-ки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/kvartira/3-k_kvartira_88_4_m_1222_et.1657303176	https://www.avito.ru/podolsk/kvartira/85_1_m_1723_et.1182673279	https://www.avito.ru/podolsk/kvartira/80_m_223_et.1052910554	https://www.avito.ru/podolsk/kvartira/81_m_817_et.1653954830
Контактный телефон		8-958-769-64-66	8-925-515-85-15	8-916-112-71-64	8-915-127-71-51
Тип объекта	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	4 300 000	3 500 000	3 700 000	3 400 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	48 643	41 128	46 250	41 975
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		46 210	39 072	43 938	39 877
Неопределенность сроков сдачи	есть	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка в %		-30%	-30%	-30%	-30%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Дата продажи	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Местонахождение	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район	Московская область, Подольский район
Адрес	пос. Сосновый бор	улица Садовая	пос. Сосновый бор	пос. Сосновый бор	улица Садовая
Общая площадь(кв.м)	85,06	88,4	85,1	80	81
Корректировка в %		0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Площадь кухни(кв.м)	-	12,7	14	10	15
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Этаж	средний/23	12/22	17/23	2/23	8/17
Корректировка в %		0%	0	0	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Тип/материал дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		32 347	27 350	30 756	27 914
Кол-во совпадений		9	9	9	9
Итого		36			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		8 087	6 838	7 689	6 978
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:					30 000

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

• **Неопределенность сроков сдачи**

В настоящее время ООО "ЖК "Весенний" выступает ответчиком по делам на общую сумму - 435 млн. рублей. Имеется сводное исполнительное производство на сумму 227 млн. рублей. В отношении ООО "ЖК "Весенний" возбуждено дело о банкротстве с апреля 2016 года, заявления кредиторов по которому рассматриваются в порядке очередно-

сти, процедура еще не введена. Ссылка на дело: <https://kad.arbitr.ru/Card/b96daf88-59fb-4f0e-bf98-3a81ee615245>

Учитывая сложившуюся ситуацию с банкротством застройщика ЖК "Весенний" и заморозку строительства на неопределенный срок, была введена корректировка на основе данных ведущих агентств недвижимости.

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Скидка на негативную ситуацию, связанную с застройщиком и неопределенность сроков сдачи
1	www.incom.ru , "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	30%
2	www.miel.ru , "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	40%
3	www.mir-realty.r , "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	30%
4	www.best-realty.ru , "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	20%
5	www.naprostore.ru , АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	30%
Итого, средняя корректировка, %		30%

- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Корректировка составила -5% для одно и трех комнатных и -7% для двухкомнатных квартир на основе анализа рынка.

- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже (право собственности) аналогичен объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта (право собственности).

- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.

- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на октябрь 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в октябре 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка

не принималась, так как все квартиры расположены в одном микрорайоне недалеко друг от друга.

- **на общую площадь (масштабность).** Поправка не требуется, все аналоги в одном ценовом диапазоне с объектом оценки. диапазона объекта оценки (-+10 кв.м.).
- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. точный размер кухни оцениваемой квартиры неизвестен.
- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Для аналогов, расположенных на средних этажах, корректировка не применяется, в нашем случае все объекты сравнения находятся на средних этажах, поправка не требуется.
- **на тип/материал дома.** Поправка не производилась, все квартиры расположены в панельных домах.
- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как все квартиры оборудованы одним с/у.
- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Корректировка не применялась, все объекты имеют балконы.
- **на наличие лифта.** Поправка не применялась. Все квартиры расположены в домах, оснащенных лифтами.
- **на тип отделки.** Поправка не производилась, все аналоги, как и объект оценки имеют бюджетную отделку.
- **на состояние/отделку.** 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. Поправка не проводилась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют удовлетворительную отделку.

Определение величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету. Поправки производились на основе справочника оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2018, Издательство «Дятловы горы».

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления 30 000 руб. Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.4.

№	Корпус	Секция	№ квар-	Этаж	Кол-во	Общая пло-	Стоимость ито-
---	--------	--------	---------	------	--------	------------	----------------

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

п/п			тиры		комнат	щадь квартиры (кв.м.)	го (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	1 216 800,00
2	3	1	4	2	1	44,70	1 341 000,00
3	3	1	5	2	1	41,61	1 248 300,00
4	3	1	6	2	1	41,60	1 248 000,00
5	3	1	7	2	1	44,70	1 341 000,00
6	3	1	9	2	1	40,67	1 220 100,00
7	3	1	10	2	1	41,40	1 242 000,00
8	3	1	11	3	1	40,02	1 200 600,00
9	3	1	12	3	1	40,56	1 216 800,00
10	3	1	14	3	1	44,70	1 341 000,00
11	3	1	15	3	1	41,61	1 248 300,00
12	3	1	17	3	1	44,70	1 341 000,00
13	3	1	19	3	1	40,67	1 220 100,00
14	3	1	20	3	1	41,40	1 242 000,00
15	3	1	101	12	1	40,02	1 200 600,00
16	3	1	103	12	2	60,19	1 805 700,00
17	3	1	104	12	1	44,70	1 341 000,00
18	3	1	105	12	1	41,61	1 248 300,00
19	3	1	106	12	1	41,60	1 248 000,00
20	3	1	107	12	1	44,70	1 341 000,00
21	3	1	109	12	1	40,67	1 220 100,00
22	3	1	183	20	2	60,19	1 805 700,00
23	3	2	192	2	1	41,32	1 239 600,00
24	3	2	194	2	1	43,13	1 293 900,00
25	3	2	195	3	3	93,02	2 790 600,00
26	3	2	198	3	1	43,13	1 293 900,00
27	3	2	217	8	2	57,56	1 726 800,00
28	3	2	231	12	3	93,02	2 790 600,00
29	3	2	232	12	1	41,32	1 239 600,00
30	3	2	247	16	3	93,02	2 790 600,00
31	3	3	279	2	2	63,59	1 907 700,00
32	3	3	283	3	2	67,63	2 028 900,00
33	3	3	284	3	1	41,35	1 240 500,00
34	3	3	286	3	2	66,33	1 989 900,00
35	3	3	321	12	1	38,94	1 168 200,00
36	3	3	322	12	2	61,88	1 856 400,00
37	3	4	355	2	3	79,70	2 391 000,00
38	3	4	357	2	1	42,14	1 264 200,00
39	3	4	358	2	1	41,55	1 246 500,00
40	3	4	359	2	3	84,31	2 529 300,00
41	3	4	360	3	3	79,70	2 391 000,00
42	3	4	361	3	1	44,14	1 324 200,00
43	3	4	362	3	1	42,14	1 264 200,00
44	3	4	364	3	3	84,31	2 529 300,00
45	3	4	406	12	1	44,14	1 324 200,00
46	3	4	407	12	1	42,14	1 264 200,00
47	3	4	408	12	1	41,55	1 246 500,00
48	3	4	425	16	3	79,70	2 391 000,00
49	3	4	427	16	1	42,14	1 264 200,00
50	3	4	435	18	3	80,45	2 413 500,00
51	3	4	436	18	1	44,14	1 324 200,00
52	3	4	438	18	1	41,55	1 246 500,00
53	3	1	127	14	1	44,70	1 341 000,00
54	3	1	162	18	1	40,56	1 216 800,00
55	3	1	164	18	1	44,70	1 341 000,00
56	3	1	166	18	1	41,60	1 248 000,00
57	3	1	169	18	1	40,67	1 220 100,00

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

58	3	2	208	6	1	41,32	1 239 600,00
59	3	1	21	4	1	40,73	1 221 900,00
60	3	1	24	4	1	44,70	1 341 000,00
61	3	2	242	14	1	43,13	1 293 900,00
62	3	1	27	4	1	44,70	1 341 000,00
63	3	1	30	4	1	42,11	1 263 300,00
64	3	3	339	17	2	67,63	2 028 900,00
65	3	4	376	6	1	44,14	1 324 200,00
66	3	5	461	4	1	41,55	1 246 500,00
67	3	5	472	6	1	42,14	1 264 200,00
68	3	5	474	6	3	80,34	2 410 200,00
69	3	1	50	6	1	42,11	1 263 300,00
70	3	5	512	14	1	42,14	1 264 200,00
71	3	5	514	14	3	79,59	2 387 700,00
72	3	6	553	4	2	67,43	2 022 900,00
73	3	6	554	4	1	41,32	1 239 600,00
74	3	6	555	4	1	41,38	1 241 400,00
75	3	6	556	4	2	66,33	1 989 900,00
76	3	6	561	6	2	63,39	1 901 700,00
77	3	6	569	8	2	63,39	1 901 700,00
78	3	6	571	8	1	41,38	1 241 400,00
79	3	6	577	10	2	63,39	1 901 700,00
80	3	6	610	18	1	41,32	1 239 600,00
81	3	6	612	18	2	61,88	1 856 400,00
82	3	1	62	8	1	40,56	1 216 800,00
83	3	1	63	8	2	60,19	1 805 700,00
84	3	1	64	8	1	44,70	1 341 000,00
85	3	1	66	8	1	41,60	1 248 000,00
86	3	1	69	8	1	40,67	1 220 100,00
87	3	1	70	8	1	41,40	1 242 000,00
88	3	1	81	10	1	40,02	1 200 600,00
89	3	1	84	10	1	44,70	1 341 000,00
90	3	1	85	10	1	41,61	1 248 300,00
91	3	2	200	4	1	41,32	1 239 600,00
92	3	2	210	6	1	43,13	1 293 900,00
93	3	2	218	8	1	43,13	1 293 900,00
94	3	2	223	10	3	93,02	2 790 600,00
95	3	2	224	10	1	41,32	1 239 600,00
96	3	2	273	22	2	57,56	1 726 800,00
97	3	3	287	4	2	67,63	2 028 900,00
98	3	3	288	4	1	41,35	1 240 500,00
99	3	3	290	4	2	66,33	1 989 900,00
100	3	3	296	6	1	41,35	1 240 500,00
101	3	3	305	8	1	38,94	1 168 200,00
102	3	3	306	8	2	61,88	1 856 400,00
103	3	3	311	10	2	63,59	1 907 700,00
104	3	3	313	10	1	38,94	1 168 200,00
105	3	3	327	14	2	63,59	1 907 700,00
106	3	3	331	15	2	67,63	2 028 900,00
107	3	3	344	18	1	41,35	1 240 500,00
108	3	4	366	4	1	44,14	1 324 200,00
109	3	4	367	4	1	42,14	1 264 200,00
110	3	4	368	4	1	41,55	1 246 500,00
111	3	4	378	6	1	41,55	1 246 500,00
112	3	4	379	6	3	85,06	2 551 800,00
113	3	4	385	8	3	79,70	2 391 000,00
114	3	4	388	8	1	41,55	1 246 500,00
115	3	4	395	10	3	79,70	2 391 000,00
116	3	4	396	10	1	44,14	1 324 200,00

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

ИТОГО	5 988,43	179 652 900,00
-------	----------	----------------

Итого: 179 652 900 (Сто семьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

По итогам анализа достоинств и преимуществ существующих подходов к оценке, в рамках данной работы оценщик рассчитывал стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода, в связи с чем, указанному подходу присвоен весовой коэффициент равный единице. Таким образом, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Обоснование отказа от применения при оценке затратного и доходного подходов, приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки 10 октября 2018г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

179 652 900 (Сто семьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.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»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные документы

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.
- Справочник оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2018, Издательство «Дятловы горы».

Другие источники информации

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета.

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
Приложение 2	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
	Свидетельство о собственности
Приложение 4	Документы оценщика

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам(на основании данных справочника оценщика недвижимости- 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.)

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																				
На условия продажи	-	Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен, при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставляемым на особых условиях.																																																				
На дату продажи/ предложения	-	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).																																																				
На местоположение	Стр.143 Табл.52-54	<p>Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,85</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,68</td> <td>0,66</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td colspan="4">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,84</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,80</td> <td>0,79</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,70</td> <td>0,67</td> <td>0,72</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье				Культурный и исторический центр		1,00		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81	Окраины городов, промзоны	0,68	0,66	0,70	4. Жилье повышенной комфортности				Культурный и исторический центр		1,00		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82	Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал																																																				
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье																																																						
Культурный и исторический центр		1,00																																																				
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91																																																			
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86																																																			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81																																																			
Окраины городов, промзоны	0,68	0,66	0,70																																																			
4. Жилье повышенной комфортности																																																						
Культурный и исторический центр		1,00																																																				
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91																																																			
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86																																																			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82																																																			
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72																																																			

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																																																																																																										
		<p style="text-align: center;">Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 53</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,94</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,73</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td style="text-align: center;">0,68</td> <td style="text-align: center;">0,61</td> <td style="text-align: center;">0,75</td> </tr> <tr> <td colspan="4">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td style="text-align: center;">0,89</td> <td style="text-align: center;">0,84</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td style="text-align: center;">0,84</td> <td style="text-align: center;">0,78</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,74</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td style="text-align: center;">0,70</td> <td style="text-align: center;">0,61</td> <td style="text-align: center;">0,78</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Матрицы коэффициентов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 54</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">объект оценки</td> <td>I</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,11</td> <td style="text-align: center;">1,18</td> <td style="text-align: center;">1,27</td> <td style="text-align: center;">1,47</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,06</td> <td style="text-align: center;">1,14</td> <td style="text-align: center;">1,32</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,94</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,08</td> <td style="text-align: center;">1,25</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,88</td> <td style="text-align: center;">0,93</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,16</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td style="text-align: center;">0,68</td> <td style="text-align: center;">0,76</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Таблица 55</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">объект оценки</td> <td>I</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,12</td> <td style="text-align: center;">1,19</td> <td style="text-align: center;">1,25</td> <td style="text-align: center;">1,43</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td style="text-align: center;">0,89</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,06</td> <td style="text-align: center;">1,11</td> <td style="text-align: center;">1,27</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td style="text-align: center;">0,84</td> <td style="text-align: center;">0,94</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,05</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,14</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td style="text-align: center;">0,70</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,83</td> <td style="text-align: center;">0,88</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				Культурный и исторический центр		1,00		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,85	0,94	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85	Окраины городов, промзоны	0,68	0,61	0,75	4. Жилье повышенной комфортности				Культурный и исторический центр		1,00		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,84	0,95	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,78	0,90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74	0,86	Окраины городов, промзоны	0,70	0,61	0,78	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог					I	II	III	IV	V	объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,47	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,32	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,25	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,16	V	0,68	0,76	0,80	0,86	1,00	4. Жилье повышенной комфортности		аналог					I	II	III	IV	V	объект оценки	I	1,00	1,12	1,19	1,25	1,43	II	0,89	1,00	1,06	1,11	1,27	III	0,84	0,94	1,00	1,05	1,20	IV	0,80	0,90	0,95	1,00	1,14	V	0,70	0,79	0,83	0,88	1,00
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																																																										
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье																																																																																																																																												
Культурный и исторический центр		1,00																																																																																																																																										
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,85	0,94																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85																																																																																																																																									
Окраины городов, промзоны	0,68	0,61	0,75																																																																																																																																									
4. Жилье повышенной комфортности																																																																																																																																												
Культурный и исторический центр		1,00																																																																																																																																										
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,84	0,95																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,78	0,90																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74	0,86																																																																																																																																									
Окраины городов, промзоны	0,70	0,61	0,78																																																																																																																																									
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог																																																																																																																																										
		I	II	III	IV	V																																																																																																																																						
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,47																																																																																																																																						
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,32																																																																																																																																						
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,25																																																																																																																																						
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,16																																																																																																																																						
	V	0,68	0,76	0,80	0,86	1,00																																																																																																																																						
4. Жилье повышенной комфортности		аналог																																																																																																																																										
		I	II	III	IV	V																																																																																																																																						
объект оценки	I	1,00	1,12	1,19	1,25	1,43																																																																																																																																						
	II	0,89	1,00	1,06	1,11	1,27																																																																																																																																						
	III	0,84	0,94	1,00	1,05	1,20																																																																																																																																						
	IV	0,80	0,90	0,95	1,00	1,14																																																																																																																																						
	V	0,70	0,79	0,83	0,88	1,00																																																																																																																																						
На локальное местоположение	Стр.159 Табл.68	Поправка отражает влияние на стоимость квартиры расположение ее станций метро.																																																																																																																																										

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																																																																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Москва</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 15 минут пешком</th> <th>до 30 минут пешком</th> <th>до 15 минут транспортом</th> <th>до 30 минут транспортом</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <td>до 15 минут пешком</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> <td>1,64</td> <td>2,13</td> </tr> <tr> <td>до 30 минут пешком</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,26</td> <td>1,64</td> </tr> <tr> <td>до 15 минут транспортом</td> <td>0,61</td> <td>0,79</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>до 30 минут транспортом</td> <td>0,47</td> <td>0,61</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Москва		Аналог				до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом	Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,30	1,64	2,13	до 30 минут пешком	0,77	1,00	1,26	1,64	до 15 минут транспортом	0,61	0,79	1,00	1,30	до 30 минут транспортом	0,47	0,61	0,77	1,00																																																																																			
Москва		Аналог																																																																																																																		
		до 15 минут пешком	до 30 минут пешком	до 15 минут транспортом	до 30 минут транспортом																																																																																																															
Объект оценки	до 15 минут пешком	1,00	1,30	1,64	2,13																																																																																																															
	до 30 минут пешком	0,77	1,00	1,26	1,64																																																																																																															
	до 15 минут транспортом	0,61	0,79	1,00	1,30																																																																																																															
	до 30 минут транспортом	0,47	0,61	0,77	1,00																																																																																																															
На масштабность	Стр.196 Табл.115,116	<p>Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость.</p> <p>1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-40</th> <th>40-50</th> <th>50-65</th> <th>65-80</th> <th>≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td><30</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>30-40</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>40-50</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,09</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>0,85</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>≥80</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>90-120</th> <th>≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td><30</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,32</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>30-50</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>65-90</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>90-120</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>≥120</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м		аналог						<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80	объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	Площадь, кв.м		аналог						<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00
Площадь, кв.м		аналог																																																																																																																		
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80																																																																																																													
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20																																																																																																													
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17																																																																																																													
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12																																																																																																													
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06																																																																																																													
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02																																																																																																													
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																																													
Площадь, кв.м		аналог																																																																																																																		
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																																																																													
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36																																																																																																													
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27																																																																																																													
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18																																																																																																													
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10																																																																																																													
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03																																																																																																													
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00																																																																																																													
На площадь кухни	Стр.240 Табл. 161	<p>Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Москва</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>3 – 7 кв. м</th> <th>7 – 10 кв. м</th> <th>10 – 15 кв. м</th> <th>15 – 30 кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <td>3 – 7 кв. м</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,04</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>7 – 10 кв. м</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>10 – 15 кв. м</td> <td>0,96</td> <td>1,02</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>15 – 30 кв. м</td> <td>0,96</td> <td>1,02</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Москва		Аналог				3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,06	1,04	1,04	7 – 10 кв. м	0,94	1,00	0,98	0,98	10 – 15 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00	15 – 30 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00																																																																																			
Москва		Аналог																																																																																																																		
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м																																																																																																															
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,06	1,04	1,04																																																																																																															
	7 – 10 кв. м	0,94	1,00	0,98	0,98																																																																																																															
	10 – 15 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00																																																																																																															
	15 – 30 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00																																																																																																															
На этажности расположения квартиры	Стр.202 Табл. 126	<p>Расположение квартиры на I этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.</p>																																																																																																																		

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																														
		<p style="text-align: right;">Таблица 126</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Москва</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>первый этаж</th> <th>средний этаж</th> <th>последний этаж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Объект оценки</td> <td>первый этаж</td> <td>1,00</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>средний этаж</td> <td>1,14</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>последний этаж</td> <td>1,03</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Москва		Аналог			первый этаж	средний этаж	последний этаж	Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97	средний этаж	1,14	1,00	1,10	последний этаж	1,03	0,91	1,00																									
Москва		Аналог																																														
		первый этаж	средний этаж	последний этаж																																												
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97																																												
	средний этаж	1,14	1,00	1,10																																												
	последний этаж	1,03	0,91	1,00																																												
На тип/материал дома	Стр.178 Табл. 86	<p>Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 86</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Москва</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>монолитные</th> <th>кирпичные</th> <th>панельные/блочные</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Объект оценки</td> <td>монолитные</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>кирпичные</td> <td>1,02</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>панельные/блочные</td> <td>0,83</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Москва		Аналог			монолитные	кирпичные	панельные/блочные	Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21	кирпичные	1,02	1,00	1,23	панельные/блочные	0,83	0,81	1,00																									
Москва		Аналог																																														
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные																																												
Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21																																												
	кирпичные	1,02	1,00	1,23																																												
	панельные/блочные	0,83	0,81	1,00																																												
На потребность в ремонте	Стр.221 Табл. 147	<p>Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>ремонт не требуется</th> <th>требуется косметического ремонта</th> <th>требуется капитального ремонта</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>ремонт не требуется</td> <td>1</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>требуется косметического ремонта</td> <td>0,81</td> <td>1</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>требуется капитального ремонта</td> <td>0,77</td> <td>0,96</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог			ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта	объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																									
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог																																														
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта																																												
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29																																												
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05																																												
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																																												
На тип отделки	Стр.227 Табл.154	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип отделки</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Бюджетный</th> <th>Современный</th> <th>Комфортный</th> <th>Элитный</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки</td> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>-4 376</td> <td>-7 146</td> <td>-11 092</td> <td>-15 507</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Бюджетный</td> <td>4 376</td> <td>0</td> <td>-2 771</td> <td>-6 716</td> <td>-11 131</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Современный</td> <td>7 146</td> <td>2 771</td> <td>0</td> <td>-3 945</td> <td>-8 361</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Комфортный</td> <td>11 092</td> <td>6 716</td> <td>3 945</td> <td>0</td> <td>-4 415</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Элитный</td> <td>15 507</td> <td>11 131</td> <td>8 361</td> <td>4 415</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Тип отделки	аналог					Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный	объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507		Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131		Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361		Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415		Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0
Тип отделки	аналог																																															
	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный																																											
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507																																										
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131																																										
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361																																										
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415																																										
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0																																										
На тип и количество	Стр.244 Табл.169	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к																																														

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																
санузлов		совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом</td> <td>1,01</td> <td>0,98</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом</td> <td>0,98</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04	Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																		
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04															
Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00															
На наличие балкона/лоджии	Стр.214 Табл.139	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>есть</th> <th>нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Объект оценки</td> <td>есть</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>нет</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Наличие балкона/лоджии		Аналог		есть	нет	Объект оценки	есть	1,00	1,06	нет	0,94	1,00			
Наличие балкона/лоджии		Аналог																
		есть	нет															
Объект оценки	есть	1,00	1,06															
	нет	0,94	1,00															
На наличие лифта	0-5%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.																

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_5/20_et_468208531

Яндекс Новости Входные (30) - pin YouTube Lineda — База знаний Решения индивиду Перевя - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linc

1-к квартира, 41 м², 5/20 эт.

№ 468208531, размещено вчера в 16:06 за 1 790 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заявку



8 926 746-32-72

Написать сообщение

Личная информация
Активна
На Avito с марта 2014
Закончено 1055 объявлений

43 объявления пользователя

Контакты Анон
Посмотреть профиль

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

life ВАРШАВСКАЯ
1 млн. кв. м. Варшавская
Квартиры с отделкой

Мебель-трансформер UltraYasno

Узнайте больше

Ориентировочный застройщик: ООО «ЖК «Весенний»
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Общая площадь: 41 м²
Кол-во комнат: 1-комнатные
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 20
Этаж: 5
Название объекта недвижимости: ЖК «Весенний»
Корпус, строение: корпус 3 (2 оч.)

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

Альтернативные цены, лучше предложения по району у нас! Новостройка, ЖК «Весенний», 3 корпуса, ведется строительство фактом 16-01 этажа, облицовка лифтовых фойе, остекление, ГК 2017г, продажа по 214ФЗ. Все договоры проходят государственную регистрацию в Росреестре по Московской области: выдан этаж и площадь, права собственности. Если слышите. Если другие варианты по площади, этажи, этажи. Скорее Скорее! РР. Прямая заявка в офисе, получение предпочтений по Москве бесплатно. Партнер по ипотеке ТИО События.

ЖК «Весенний», один из самых востребованных жилых комплексов Московской области, расположен в южной части парка Подольск и в окружении с основную базу, напротив территории Кутузово, ЖК «Борисово» в шаговой доступности от МКАД станция Весенняя, Кутузовская, 18 км от МКАД, выезд на Симферопольское скоростное шоссе, в 2017г планируется открытие станции метро рядом с комплексом, прокладывает маршруты до Москвы, до станции метро на транспорте 15-20 минут, отличное расположение и транспортные сообщения, вся развитая инфраструктура на территории комплекса, детский сад и школа, Спортивный комплекс, на 1-м этаже расположены магазины, салон красоты, салон красоты и Леру Мерлен, парки, детские площадки.

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_7/20_et_1584005504

Яндекс Новости Входные (16) - pin YouTube Lineda — База знаний Решения индивиду Перевя - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linc

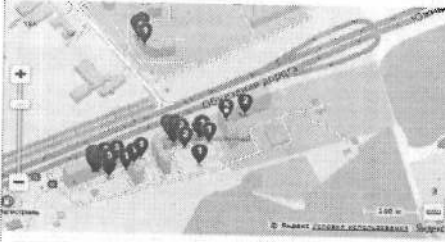
Всего объявлений в Подольске / Московская область / Квартиры / Продажи / 1-комнатные / Новостройки

В каталоге: Спецпредложения

1-к квартира, 42 м², 7/20 эт.

№ 1584005504, размещено 15 сентября в 21:29 за 1 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заявку



8 916 784-28-55

Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Avito с мая 2012
Закончено 27 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

life ВАРШАВСКАЯ
1 млн. кв. м. Варшавская
Квартиры с отделкой

Мебель-трансформер UltraYasno

Узнайте больше

Ориентировочный застройщик: ООО «ЖК «Весенний»
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Общая площадь: 42 м²
Кол-во комнат: 1-комнатные
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 20
Этаж: 7
Название объекта недвижимости: ЖК «Весенний»
Корпус, строение: корпус 3 (2 оч.)

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

КВАРТИРА В НОВОСТРОЙКЕ СРОК СДАЧИ - 2 КВАРТАЛ 2019 Г.
Расположение комплекса:
20 км от МКАД, в шаговой доступности расположены 2 ж/д станции Курского направления, до Москвы 30 минут, рядом автобусная остановка, прокладывает маршруты и автобусы до метро, 20-25 минут, удобный выезд на Симферопольское скоростное шоссе, до Москвы 15 минут без пробок.
Экология, место для прогулок и отдыха.
Рядом Сосновый Бор, места для прогулок и занятий спортом в любое время года. Оборудованный двор, детские площадки, игровые площадки, спортивные площадки.

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

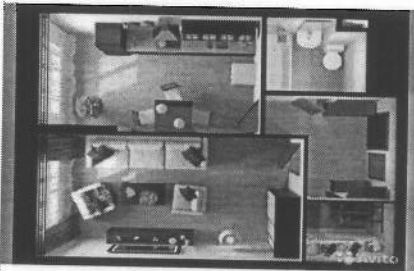
https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_67_et_1626404057

Яндекс Новости Вдохщере (16) - ртн YouTube Linedia — База знан Решения индивиду Переза - Квалифик ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linea

1-к квартира, 45 м², 6/7 эт.

№ 1626404057, размещено 14 сентября в 13:13 133 (48)

Добавить в избранное Добавить закладку



8 929 692-10-89

Написать сообщение

Группа компаний Строй-Элит
Агентство

Контакты лица
Менедж

Адрес
Московская область, городской округ Подольск, Варшавское шоссе, 80

Группа компаний Строй-Элит
Застройщик группы компаний Строй-Элит

44 объявлений агентства

Life ВАРШАВСКАЯ

1 км. от м. Варшавское

Квартиры с отделкой

31 м² с отделкой за 2,8 млн

obnashko.ru

Этаж: 6
Этажей в доме: 7
Тип дома: кирпичный
Кол-во комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 45 м²
Площадь кухни: 15 м²
Площадь спальни: 16 м²

Адрес: Московская область, городской округ Подольск, Варшавское шоссе, 80
Посмотреть карту

✓ Уникальное предложение от застройщика!

Продается 1-к. квартира площадью 45 кв.м (2 090 000 руб) на 6 этаже 7-этажного кирпичного дома.

В квартире балкон, санузловый сан.узел, кухня, - парогенератор, по еврошпуну застеклено!

Высокие потолки – 2,9 метра, визуально увеличивающие объем квартиры

Преимущества жилого комплекса:

- ЖК расположен от Москвы всего в 20 км от МКАД (15 минут)
- Развитая инфраструктура
- Окружены лесными массивами по периметру комплекса гарантирует исключительную экологическую обстановку.
- Планировочные решения квартир на любой вкус.

С РАДОСТЬЮ ЖДЕМ ВАШЕГО ЗВОНКА, ОТВЕТИМ НА ЛЮБЫЕ ВОПРОСЫ


https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_57_et_1623877692

Яндекс Новости Вдохщере (16) - ртн YouTube Linedia — База знан Решения индивиду Переза - Квалифик ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linea

1-к квартира, 43 м², 5/7 эт.

№ 1623877692, размещено 16 сентября в 15:28 334 (46)

Добавить в избранное Добавить закладку



8 958 498-25-43

Написать сообщение

ЖСК "ЭлитСтрой"
Агентство

На Авто с декабря 2016 г.

Контакты лица
Александра, Екатерина

Адрес
Московская область, городской округ Подольск, с/поселок поселок Кузьминки, жилой комплекс Европа

ЖСК "ЭлитСтрой"
Ждем Вас в отдел продаж «вашего ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА».

48 объявлений агентства

Этаж: 5
Этажей в доме: 7
Тип дома: кирпичный

Кол-во комнат: 1-комнатные
Общая площадь: 43 м²
Площадь кухни: 8 м²

Адрес: Московская область, городской округ Подольск, коттеджный поселок Кузьминки, жилой комплекс Европа
Посмотреть карту

АКЦИЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА продается уютная 1-к квартира с балконом в зевратом, охраняемом жилом комплексе, всего в 20 км от МКАД. Квартира расположена на 5 эт. 7-этажного кирпичного дома с лифтом, окна выходят во двор. Срок сдачи Эка, 2016г. Дом построен, ведется остекление, прокладка коммуникаций.

Это комплекс малоэтажных многоквартирных домов, расположенный в Подольске, на живописной окраине города Подольска.

Транспортная доступность: До м. Бульвар Дмитрия Донского, м. Аэро на автобусе. До ЖД станции ст. Подольск ст. Бузуновская 10-15 мин. на автобусе. До МКАД 23 км на автомобиле за 20-30 мин.

79 000р Сравните и приходите к нам!

Шкаф-купе
Стальной корпус с двойным профилем с дышащим МДФ.

фактмебель.com Адрес и телефон

Мебель

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущества (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

https://www.avito.ru/podolski/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_67_et_1186133293

Яндекс Новости Входные (16) - ртн YouTube Linedia База знаний Решения индивиду Перевя - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Lit

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Квартиры / Продажи / 2-комнатные / Новостройки

2-к квартира, 65 м², 6/7 эт.

№ 1186133293, размещено 1 октября в 14:22 ⏰ 2137 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



3 090 000 ₽

8 958 498-26-43

Написать сообщение

Агентство
На Avito с декабря 2016 г.

Контактное лицо
Александр, Екатерина

Адрес:
Московская область, Подольск, пос. Кузнецкий, Дом 5

ЖСК "ЭлитСтрой"
Ждем Вас в офисе продаж нашего МИЛОГО КОМПЛЕКСА.

48 объявлений агентства

СБЕРБАНК
说话
на языке бизнеса

Мебель-трансформер
UtopYano

Этаж: 6
Этажей в доме: 7
Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 2-комнатные
Общая площадь: 65 м²

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Кузнецкий, Дом 5
Посмотреть карту

АКЦИЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА! Продается 2-комнатная квартира с подьездом в новом современном доме, в тихом районе г. Подольска, в окружении лесов, шикарная доступность к г.г. инфраструктуре: школа, поликлиника, детский сад, удобный выезд на Москву по новому обходу без пробок.

Жилой дом обладает полностью автономной инфраструктурой. Здесь имеются все необходимое для комфортного проживания. При строительстве дома применяются только экологически безопасные современные материалы. Комплекс имеет благоустроенную охраняемую территорию. Во внутреннем дворе новостройки появятся газоны, небольшие клумбы, цветники и деревья. Для удобства жильцов здесь будут созданы площадки отдыха, детские площадки. Будут обустроены парковочные места.

https://www.avito.ru/podolski/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_515_et_1228979910


Яндекс Новости Входные (16) - ртн YouTube Linedia База знаний Решения индивиду Перевя - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Lit

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Квартиры / Продажи / 2-комнатные / Новостройки

2-к квартира, 62 м², 5/15 эт.

№ 1228979910, размещено 28 сентября в 09:39 ⏰ 7231 (+16)

Добавить в избранное Добавить заметку



3 000 000 ₽

8 916 508-55-31

Написать сообщение

Агентство
На Avito с января 2016
Завершено 7 объявлений

3 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена

Адрес:
Московская область, Подольск, ул. Серпуховская, д. 7

Элитные Апартаменты

Шкафы-кроватьи трансформеры
galery-metal.ru

Этаж: 5
Этажей в доме: 15
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 12,5 м²
Жилая площадь: 33 м²

Адрес: Московская область, Подольск, ул. Серпуховская, д. 7
Посмотреть карту

Идет сдача дома Переезжать через Росреестр. Станция Гривно 12 минут пешком, рядом магазин Пятёрочка. Без торга. Переуступка не от строительной компании.

Не угловой. Работают лифты 12 минут пешком до жд станции Гривно, 30 минут на элестричке до м. Царицыно. В шаговой доступности: д/сад, школа, поликлиника, ТЦ, бассейл. Без отделки. Уступка права по 214 ФЗ. Оформлено уступка включено в стоимость квартиры. Только наличные деньги.

В R f G+ T V

Пожаловаться

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_515_et_1613460031

Яндекс Новости Входящие (16) - ртс YouTube Linedia База знаний Решения индивиду Переая - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linux

2-к квартира, 65 м², 5/15 эт.
№ 1613460031, размещено 15 сентября в 22:32 ☎ 0017 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку Купить в ипотеку

8 909 973-01-10

Владимир
Агентство
На Avito с мая 2018
Закреплено 13 объявлений

В объявлении пользователь

Контактное лицо
Владимир
Адрес:
Московская область, Подольск, ул. Серпуховская, стр. 7

79 000р Сравните и приходите к нам!
@guetmebel.com

Акция: квартиры от 1.4 млн.руб!
@государств-дом-рп

Почему мы лучше конкурентов




Организованный застройщик: ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ»
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Жилая площадь: 34 м²
Общая площадь: 65 м²
Количество комнат: 2-комнатный
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 15
Этаж: 5
Площадь кухни: 12 м²
Наличие объекта недвижимости: ЖК «Эстет»
Корпус, строение: дом 7

Адрес: Московская область, Подольск, ул. Серпуховская, стр. 7
Посмотреть карту

ЖК Эстет ул. Серпуховская д.7(этаж 5) Дом построен вводится в эксплуатацию(открыта) все коммуникации подключены и функционируют,собственны (сентябрь-ноябрь) Прекрасное расположение дома,планировка квартиры и выданные характеристики дома Договор уступки прав

Застройщик ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ»,
Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_67_et_1209130741

Яндекс Новости Входящие (16) - ртс YouTube Linedia База знаний Решения индивиду Переая - Квалифика ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linux

2-к квартира, 66 м², 6/7 эт.
№ 1209130741, размещено 24 сентября в 13:48 ☎ 3353 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку Купить в ипотеку

8 929 692-10-89

Написать сообщение

Группа компаний Строй-Элит
Агентство
Контактное лицо
Михаил
Адрес:
Московская область, Подольск,
Варшавское шоссе 60

Группа компаний Строй-Элит
Застройщик группа компаний Строй-Элит

43 объявлений агентства

Renault DOKKER
Большая как автомобиль для семьи
От 7 900 Р в месяц*

Полный обьем - до 3 м³

Продать квартиру!
@ncot.ru




Этаж: 6
Этажей в доме: 7
Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 2-комнатный

Общая площадь: 66 м²
Площадь кухни: 16 м²
Жилая площадь: 36 м²

Адрес: Московская область, Подольск, Варшавское шоссе 60
Посмотреть карту

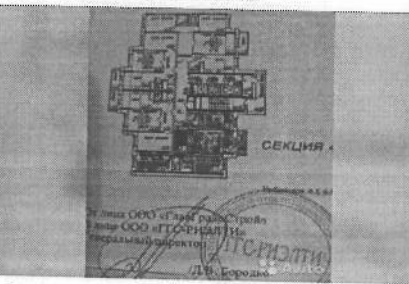
Продается 2к квартира площадью 66 кв.м (3 090 000 руб) на 6 этаже 7 этажного кирпичного дома.
Все квартиры в проекте имеют свободную планировку!
В квартире лоджия, раздельный санузел, кухня, - перегородки, по вашему желанию!
Высокие потолки – 2,9 метра, визуально увеличивающие квартиру.
Преимущества жилого комплекса:
- ЖК расположен от Москвы всего в 20 км от МКАД (15 минут).
- Развитая инфраструктура
- Окруженные лесными массивами по периметру комплекса гарантирует жильцам исключительную экологическую обстановку
- Планировочные решения квартир на любой вкус.

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

3-к квартира, 88.4 м², 12/22 эт.

4 300 000 ₽

№ 1017322176, размещено 2 октября в 18:30



Этаж: 12
Этаж в доме: 22
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 3-комнатные

Общая площадь: 88.4 м²
Площадь кухни: 12.7 м²
Жилая площадь: 50.4 м²

Адрес: Московская область, Подольск, Садовая улица, 3к1

3-комнатная квартира, г. Подольск, ул. Садовая д.3к1б. Монолитный дом, 12/22. Квартира без ремонта, 88.4/50.38/12.72, комнаты раздельные 22.37, 14.67-13.14, санузел раздельный, лоджия застекленная, окна выходят на 2 стороны. Переход улицы право, прямая продажа. В пешей доступности продуктовый магазин, детский сад, школа, поликлиника, остановка общественного транспорта. Ближайшее метро платформа Сетуньская, выезд на Варшавское шоссе от МКАД 15 км. АН «Мечты сбываются» является официальным партнером ПАО Сбербанк, Газпромбанк, Дельтакредит. Ипотека на выходы из дома - Подольск город, Клевская Горка, Садовая улица 3к1, 3 комн., общ. пл. 88.4 кв.м., жил. пл. 50.38 кв.м., комнаты 22.37/14.67/13.14, кухня 12.72 кв.м., 12/22 этаж, окна улица/двор, санузел раздельный, лоджия, без отделки.

8 958 769-64-66

Написать сообщение

АН Мечты сбываются
Агентство недвижимости
На Avito с января 2016 г.
Количество лиц: 1
Бюджет: Консалтинг
Адрес: Московская область, Подольск, Садовая улица, 3к1



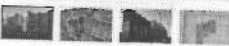
Реклама
ЖК Олимпийская
Дворики Новогорск!
Все построено. Уникальные возможности бизнес-класса. Инфраструктура международного уровня.
Выборите свое жилье! Удобная парковка. Наши услуги: Инфраструктура. Адрес и телефон

Реклама
Однокомнатные
квартиры с
отдельной
кухней с отдельной от
МКАД. Подольский район. Зона от
Ипотки от 0%. Агентство

3-к квартира, 85.1 м², 17/23 эт.

3 500 000 ₽

№ 1182673279, размещено 25 сентября в 19:47



Общественный застройщик: ООО «ЖК «Весенний»

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Жилая площадь: 47 м²
Общая площадь: 85.1 м²
Количество комнат: 3-комнатные
Тип дома: монолитный

Этаж в доме: 23

Этаж: 17
Площадь кухни: 14 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Весенний»
Корпус, строение: корпус 3 (2 оч.)

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

Продается 3-комнатная квартира в городе Подольск, ул. Объединяя дор., на 17 этаже 23-этажного монолитно-кирпичного дома, 85/47/14. Комнаты в квартире изолированы, квартира без отделки, 2 санузла, лоджия 4, стеновые панели, лоджия застеклена. Хороший район с развитой инфраструктурой, рядом школа, детский сад, остановка транспорта, магазин Леруа Мерлен. ТЦ Глобус в шаговой доступности, аптека, баня, рядом автобусная остановка и остановка жд. Весенняя, планируются моноуровневая дорога, также развивается дорожная сеть до м. Щардино на жд 30 мин., на авто 25 мин. до Москвы. СОБСТВЕННИК, ТОРГ уместно. ипотека возможна.

8 925 515-85-15

Написать сообщение

VEPA
Частное лицо
На Avito с мая 2011
Завершено 0 объявлений

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

Реклама
Шкафы-кровати трансформеры
Уникальный дизайн. Более 1000 вариантов компоновки кроватей на заказ. Обращайтесь.
Дополнительно на заказ: Матрасы в развороте. Аксессуары. Доставка мебели. Адрес и телефон

Реклама
Кровати трансформеры из дивана
Адрес: Дача на шоссе в окрестности Подольска. Доступны цены. Кроватный сервис. Доставка, установка. Адрес и телефон. telefon@vse.com

Реклама
Шкаф-кровать трансформер!
Кровать-кровать от 2200р. По индивидуальным проектам от 500р.
Наша продукция: Наши материалы: Бюджетно. О кроватях: Адрес и телефон

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_80_m_223_et_1052910554

Яндекс Новости Вздвигание (16) - pitc YouTube Linedia База знаний Решения индивидуальной Перевая - Квалификация ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linux

Купить квартиру в с. Электроград! [mainem-gd.ru](#) Восстановим любой редуктор! [mav-moscow.ru](#) Купите землю в 5 км от МКАД [obshchestvo1601.ru](#)

Все объявления в Подольске / Надлежность / Квартиры / Продам / 3-комнатная / Новостройка Назва Свойства

3-к квартира, 80 м², 2/23 эт.

№ 1052910554, размещено 8 сентября в 14:54 ☎ 2118 (+7)

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



8 916 112-71-64

Написать сообщение Отвечает в течение 2 дн

Евгений Александрович
На Avito с февраля 2012
Завершено 1 объявлений

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3

ТАЙМФОНБАНК VISA

ПРИЯТНОГО КЭШБЭКА

Мебель-трансформер UnasYasno [unasyasno.com](#)

Официальный застройщик: ООО «ЖК «Весенний»

Этажей в доме: 23
Этаж: 2
Площадь кухни: 10 м²
Назначение объекта недвижимости: ЖК «Весенний»
Корпус, строение: корпус 3 (2 оч.)

Тип участия: ДДУ по ФЗ 214
Жилая площадь: 46 м²
Общая площадь: 80 м²
Количество комнат: 3-комнатная
Тип дома: монолитный

Адрес: Московская область, Подольск, пос. Сосновый Бор, Объединяя дор., д. 3 [Посмотреть карту](#)

Продам отличную квартиру - отличный вариант на перспективу, квартира по центру корпуса - она на две стороны.

Застройщик: ООО «ЖК «Весенний», Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru

https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_81_m_817_et_1653954830


Яндекс Новости Вздвигание (16) - pitc YouTube Linedia База знаний Решения индивидуальной Перевая - Квалификация ZyXEL Keenetic Start Энциклопедия Linux

Все объявления в Подольске / Надлежность / Квартиры / Продам / 3-комнатная / Новостройка Назва Свойства

3-к квартира, 81 м², 8/17 эт.

№ 1653954830, размещено 7 сентября в 18:53 ☎ 1211 (+7)

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



8 915 127-71-51

Написать сообщение

Елена Александровна
На Avito с августа 2014
Завершено 17 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо: Елена
Адрес: Подольск, Московская область, Садовая улица, 14

Диваны от 5800 р./ Скандин до 44% [good-mebel.ru](#)

31 м² с отделкой за 2,8 млн Р [zhelanova.ru](#)

Этаж: 8
Этажей в доме: 17
Тип дома: панельный
Количество комнат: 3-комнатные

Общая площадь: 81 м²
Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 46 м²

Адрес: Подольск, Московская область, Садовая улица, 14 [Посмотреть карту](#)

Продается трехкомнатная квартира на восьмом этаже 17-этажного дома, секция №5, ЖК «Красная горка». Общая площадь 81 кв.м, кухня 15,1 кв.м, жилая 46,35 кв.м., лоджия, высота потолков 3,3 м. Дом на стадии строительства. Продажа по переуступке.

[В](#) [R](#) [f](#) [g](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

[Пожалуйста](#)

Отчет №101/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Приложение 3. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

ДОГОВОР №1/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И

ДОГОВОР №1/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

01 октября 2014г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемидюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевым строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-150 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, и. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

1

Договор №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

ДОГОВОР №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО "УК Капиталь ПИФ"

01 октября 2014г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шеменюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

1

ДОГОВОР №3/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

01 октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и-

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемякина Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоэтажного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секция 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

**ДОГОВОР №4/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

25 августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пасевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемендюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключая настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, в. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

1

Договор №3/КИС-2016/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома

ООО «КАПИТАЛЬ ПИФ»

ООО "УК Капиталь ПИФ"

**ДОГОВОР № 3/КИС-2016/Весенний 2/КЗ/Р
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

04 августа 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой России №14 по Московской области), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенни Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пивные Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513043, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шеменюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;

- договор аренды земельного участка № 190юД/15 от 29 декабря 2015 года, заключенный между Управлением земельно-имущественных отношений и экологии Администрации Подольского муниципального района и Застройщиком;

- проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.жк-весенний.рф.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:452 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), указанная в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией.

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 2/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/И
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05 ноября 2014 года

ЭКЗЕМПЛЯР
000 "УК Капиталь ПИФ"

г. Москва

14 октября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, местонахождение: Московская область, Ленинский район, город Видное-2, улица Вокзальная, дом 54, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шеина Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пивные Инвестиционные Фонды» «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пивным инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, дом 6, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемендюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым пивным инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны»,
заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 2/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05 ноября 2014 года о нижеследующем.

1. В связи с межеванием территории, на которой осуществляется строительство жилых домов, Стороны договорились внести следующие изменения в Договор:

1.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;

- Договор аренды земельного участка № 18ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 18/ию/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 32ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 33ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

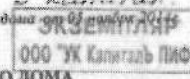
- Проектная декларация № 6/И от 29 июля 2014 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.jk-весенний.рф.

1.2. Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:364, 50:27:0020709:365, 50:27:0020709:350, 50:27:0000000:130687 (предыдущие кадастровые номера 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных

1

Договор №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭИ участия в долевом строительстве многоквартирного дома



**ДОГОВОР №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭИ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

05 ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Плюс Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительстве», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009123 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемядинок Роман Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительстве», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151763, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЮЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секции 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, л. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

1



Паевые
инвестиционные
фонды

Россия, Москва, 123100
Краснопресненская наб., д. 6
тел.: (495) 745-51-99
факс: (495) 745-51-93
www.kapital-pif.ru

№ 118/18 Дата 09.10.18

На № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «НИКА С»
Гагарину А.Г.

Уважаемый Александр Григорьевич!

Настоящим письмом ООО «УК КапиталЪ ПИФ» сообщает, что ситуация на объекте, расположенном по строительному адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус № 3 (Застройщик - ООО «ЖК «Весенний») не изменилась на текущую дату.

Как и в апреле 2018 года, так и на сегодняшний день – это недостроенный объект. Работы не ведутся более двух лет.

Более двух с половиной лет в Арбитражном суде Московской области рассматриваются поочередно заявления о признании ООО «ЖК «Весенний» несостоятельным (банкротом), которые оставляются судом без рассмотрения по причинам погашения требований и (или) отказа заявителей от требований по мотивам урегулирования вопроса о выплате задолженности ООО «ЖК «Весенний» в ином порядке.

По информации, получаемой от ООО «ЖК «Весенний» и Администрации г. Подольска, в настоящее время ООО «ЖК «Весенний» разрабатывает новую градостроительную концепцию застройки территории со строительством трех дополнительных домов, но так как у Застройщика арестованы все счета, то работа ведется медленно и непонятно, что настанет раньше: банкротство или получение разрешения на строительство новых домов.

Для окончания строительства жилого дома Застройщику нужно порядка 450 млн. руб., в то время как в активах Застройщика площадей на реализацию всего на сумму 250-280 млн. руб. Нехватка денежных средств на окончание строительства составляет примерно 170-200 млн. руб., которые Застройщик планирует получить за счет запуска новых домов.

На наш взгляд данный сценарий мало реализуемый, так как при таких финансовых показателях вышеуказанного проекта Застройщик вряд ли сможет привлечь проектное финансирование, что в конечном счете приведет его к процедуре банкротства, а объект будет признан как проблемный.

Исходя из изложенного, просим произвести оценку объекта с учетом данных факторов.

Генеральный директор

Р.Н.Шемендюк



Исполнитель: Проскурин В.В.
Тел.: (495) 745-51-99 доб.6412

Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКПО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с учредительными документами в рамках действующего законодательства Российской Федерации



Серия ЛК

№002480

101485, г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2
АКБ "ИвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102
Государственная налоговая инспекция № 7 Центрального округа



Представитель палаты Третьякова М.В.
(ф.и.о.)

(Handwritten signature)
(подпись)

11 НОЯ 1999
(дата выдачи)

(Handwritten signature)

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-058877/18

«23» августа 2018 г.

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"
ИНН 7723434041
109548 г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп.1, оф.231, 238
- 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 2018 года по «06» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек),
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16 900,00 (Шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» сентября 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

Страховщик



результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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


14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Независимое информационно- консалтинговое агентство НИКА С"

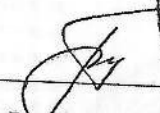
От Страхователя:


(Генеральный директор Гагарин А.Г., действующий на основании Устава).

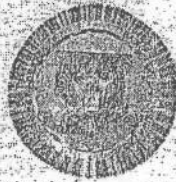


СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:


(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.).





Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

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



Авьялова 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 (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-059244/18

«12» августа 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 02 № 282762 выдан 1
Мытищинским отделением милиции Московской области 17.01.2002г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, дом 46, кв. 140
- 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 2018 года по «06» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 110,00 (Одна тысяча сто десять рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» сентября 2018 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (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.
- 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 552768 от 18.04.2018 г.)





**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

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан _____
1 Мытищинским отделом милиции Московской области (Ф.И.О. оценщика)
17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

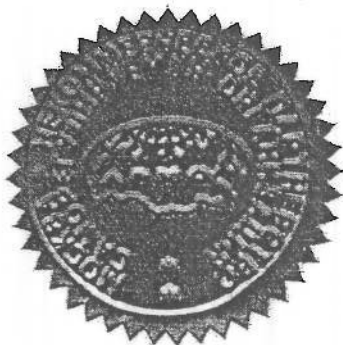
Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

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

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

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 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



Петровская Е.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соколовой Марии Александровне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** г.
дата рождения

г. Москва
место рождения

и

место рождения

Горбанко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** г.
дата рождения

г. Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**
день, месяц, год (цифрами и прописью)

шестого октября две тысячи первого года

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записей актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** г.

Руководитель органа
записей актов гражданского состояния

Боронина Н.Г.

I-ИК № 676141

Всего прошито и скреплено печатью

70 (Семьдесят) листов

Генеральный директор

А.Г. Гагарин

