



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № Н-407061/1-88
об оценке рыночной и справедливой
стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресам: г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6,
корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5

г. Москва, 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ:....	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4.1 Принятые допущения.....	7
4.2 Ограничивающие условия.....	7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2 Юридическое описание объекта оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки	11
6.4 Строительно-техническое описание проекта	11
6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости.....	16
7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	19
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	19
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	23
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости.....	30
7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском регионе.....	31
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
8.1 Этапы проведения оценки	32
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	32
8.3 Подходы к оценке.....	34
8.3.1 Затратный подход	34
8.3.2 Сравнительный подход.....	34
8.3.3 Доходный подход.....	34
8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	35
8.4.1 Методология сравнительного подхода	35
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	36
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки	38
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	56
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	58
Нормативные документы	58
Справочная литература и информационные источники.....	58
Методическая литература	58
ПРИЛОЖЕНИЯ	59
Приложение 1	59
Используемая терминология.....	59
Приложение 2.....	61
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	61
Приложение 3.....	68
Копии информационно-аналитического материала.....	68
Приложение 4.....	74
Копии документов строительно-технического и юридического характера	74



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

ü объект оценки: нежилые помещения (апартаменты), расположенные по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6

Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.
4	20	2351	43,70
3	22	210	49,00
2	2	2 007	70,90
2	8	71	70,90
2	11	110	71,50
1	3	19	70,90
1	4	32	71,10
1	7	71	71,20
4	17	189	43,90
5	16	164	49,20
2	15	163	72,00
5	10	94	66,30
3	18	161	71,70

ü сведения о заказчике оценки: Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость»;

ü основание для проведения оценки: Задание на оценку №88 от 08 июня 2016 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.;

ü дата определения стоимости объекта оценки: 10 июня 2016 г.

ü дата (период) проведения оценки: 08-10 июня 2016 г.

ü дата составления отчета: 10 июня 2016 г.

ü номер отчета об оценке: №Н-407061/1-88

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Рыночная стоимость нежилых помещений (апартаментов) общей площадью 822,3 кв.м., расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	133 417 920 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		133 417 920	

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	4	20	2351	43,70	7 472 394	7 472 394
2	3	22	210	49,00	8 455 979	8 455 979
3	2	2	2007	70,90	10 989 500	10 989 500

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
4	2	8	71	70,90	11 306 848	11 306 848
5	2	11	110	71,50	11 562 551	11 562 551
6	1	3	19	70,90	11 042 391	11 042 391
7	1	4	32	71,10	11 126 581	11 126 581
8	1	7	71	71,20	11 301 576	11 301 576
9	4	17	189	43,90	7 402 725	7 402 725
10	5	16	164	49,20	8 257 630	8 257 630
11	2	15	163	72,00	11 858 256	11 858 256
12	5	10	94	66,30	10 672 178	10 672 178
13	3	18	161	71,70	11 969 311	11 969 311
Итого				822,3	133 417 920 (Сто тридцать три миллиона четыреста семнадцать тысяч девятьсот двадцать)	133 417 920 (Сто тридцать три миллиона четыреста семнадцать тысяч девятьсот двадцать)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

Плешкин А.М.



июня 2016 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимости - нежилые помещения (апартаменты), общей площадью 822,3 кв.м			
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Адрес	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	20	2351	43,70
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	22	210	49,00
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	2	2 007	70,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	8	71	70,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	11	110	71,50
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	3	19	70,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	4	32	71,10
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	7	71	71,20
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	17	189	43,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	16	164	49,20
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	15	163	72,00
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	10	94	66,30
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	18	161	71,70
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	В апартаментах предусматривается подготовка без отделки. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов, доступных для оценщика, представлены в Приложении к Отчету.			
Имущественные права на объекты недвижимости	Право собственности			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку			
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей.			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)			
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость			
Дата оценки	10 июня 2016 г.			
Срок проведения оценки	08-10 июня 2016 г.			
Дата составления отчета	10 июня 2016 г.			
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.			

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость». Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10. Расчетный счет: 40701810238170000399 в ПАО «Сбербанк России», г. Москва Корр. счет 30101810400000000225 ИНН: 7710183778
-----------------------------	--

	<p>БИК: 044525225 КПП: 775001001. ОГРН: 1027739007570; Дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-022122/15 СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 22 апреля 2015 г. по 31 декабря 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 4 года (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г. ИНН: 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.

4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки может быть продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Залог не является «последующим», залогодержатель прежний, и поэтому обременение не учитывается из-за отсутствия состава ст. 342 Гражданского кодекса РФ (требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Фотографии хода строительства многофункционального комплекса приняты с данных сайта <http://vodny2.ru>

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 «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ü Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- ü Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ü Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов, проведен осмотр прилегающей территории. Осмотр объектов недвижимости внутри здания невозможен исходя из целей безопасности, так как строительство не завершено.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
Юридическая документация
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838631 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838629 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838635 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838636 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838633 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838962 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838656 от 19.05.2016 г. (копия)

Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838655 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838630 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838628 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838634 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838623 от 20.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 701349 от 20.05.2016 г. (копия)
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 г. (копия)

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Предоставленные юридические документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838631 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838629 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838635 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838636 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838633 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838962 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838656 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838655 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838630 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838628 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838634 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838623 от 20.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 701349 от 20.05.2016 г. (копия) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 г. (копия)
Объекты оценки	Нежилые помещения (апартаменты), общей площадью 822,3 кв.м
Адрес объектов недвижимости	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5;
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация», ИНН: 7714862178; ОГРН: 1127746023734
Имущественные права на объекты	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) этих прав – не зарегистрированы

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Рассматриваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.
3. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
----------------------------	------------

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Современный жилой квартал «Водный» расположен на севере Москвы в двух шагах от станции метро «Водный стадион». Панорамные виды на достопримечательности Москвы из окон, эксклюзивные архитектурные решения, развитая инфраструктура в пешеходной доступности, обширная паркинговая зона, эффективные планировки - все это делает «Водный» одним из самых привлекательных объектов Москвы.

Оптимальные планировки европейского типа 1-3-комнатных апартаментов и квартир площадью от 39 до 97 кв. м позволят покупателям реализовать свои дизайнерские идеи в интерьере. На первых этажах комплекса предусмотрена вся необходимая инфраструктура, в том числе и социальная - детский сад и центр развития, фитнес-клуб, кафе и рестораны и службы бытового сервиса. Широкий выбор квартир и апартаментов позволит подобрать покупателям новый домашний очаг с учетом всех потребностей.

Жилой квартал «Водный» состоит из пяти высотных башен. Кроме того, проектом предусмотрено строительство детского сада, фитнес-центра, аптеки, стоматологии, салона красоты, магазина и детского центра развития. В непосредственной близости расположен торговый центр, который обеспечит будущих жильцов всеми необходимыми продуктами и услугами, а ресторанный дворик и многозальный кинотеатр станут местом для отдыха после рабочего дня. Архитектурное решение жилого квартала разработано мастерской "Speech Чобан&Кузнецов".

В первой очереди МФК «Водный» завершено строительство офисной башни и трехуровневого торгового центра локального значения. В торговом центре «Водный» для будущих жителей уже работают более 100 магазинов, в том числе якорные арендаторы - продуктовый супермаркет «О'Кей», кинотеатр «Киномакс» и магазины детских и спортивных товаров - «Дети» и «Спортмастер». На верхнем этаже расположен обширный фуд-корт. Концепция комплекса разработана архитектурным бюро «Атриум».

Инфраструктура комплекса

В комплексе «Водный» предусмотрена необходимая инфраструктура для комфортной жизни - детский сад, фитнес-центр, ресторанный дворик, отделение банка, книжные лавки и бытовые службы. В комплексе реализована концепция «двор без машин» - непосредственно под МФК расположен обширный подземный паркинг.

Помимо инфраструктуры в комплексе, покупатели апартаментов оценят близость к социальным и спортивным объектам внутри развитого Головинского района: в пешеходной доступности расположено 10 детских садов и 6 школ, школа с многоступенчатой профильной подготовкой по физико-математическому, естественно-научному, социально-экономическому, филологическому (углубленное изучение английского, немецкого и др. языков) направлениям, спорткомплекс «Динамо» с 50-метровым бассейном и многочисленными секциями, а также центром пляжных видов спорта.

В 2 мин. пешком от комплекса расположена ст. м. «Водный стадион». Также организован удобный выезд на Кронштадтский бульвар и Головинское шоссе. Комплекс с апартаментами «Водный» - это благоприятная экология в черте города. Каскад Головинских прудов с водопадами и Химкинское водохранилище с лучшим пляжем Москвы - "Royal Beach Club" - все это в 15 мин. пешком.



Рис. 6.1-6.6. Визуализация комплекса

Перечень нежилых помещений (апартаментов), представленных к оценке, таков:

Таблица 6.1 - Перечень нежилых помещений (апартаментов), представленных к оценке, расположенных по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6

Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.
4	20	2351	43,70
3	22	210	49,00
2	2	2 007	70,90
2	8	71	70,90
2	11	110	71,50
1	3	19	70,90
1	4	32	71,10
1	7	71	71,20
4	17	189	43,90
5	16	164	49,20
2	15	163	72,00
5	10	94	66,30
3	18	161	71,70

Таблица 6.4- Описание жилых домов

Наименование параметра	Значение параметра
Тип зданий	Многофункциональный комплекс, состоящий из 5 зданий
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	Дома сданы
Степень готовности	На дату проведения оценки строительство завершено
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитных домов составляет 150 лет
Охранный статус здания	Здания расположены на огороженной охраняемой территории
Количество этажей в зданиях	26 этажей (все корпуса имеют одинаковую этажность)
Количество апартаментов на этаже	13 апартаментов/квартир
Тип фундамента	Монолитный ж/б
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, газоблок
Материал перекрытий	Монолитный ж/б
Техническое состояние перекрытий	Справка Оценщику не предоставлена
Перегородки (материал)	Железобетон
Оформление фасада	Облицовочные плиты
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здание осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	Парковка вдоль фасада здания, подземный паркинг
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Есть
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нежилые помещения коммерческого назначения
Прочие особенности дома	Жилой квартал «Водный»
Благоустройство территории	Проектом предусмотрено строительство детского сада, фитнес-центра, аптеки, стоматологии, салона красоты, магазина и детского центра развития

Источник информации: данные Заказчика, <http://vodny2.ru/>

Фотографии многофункционального комплекса

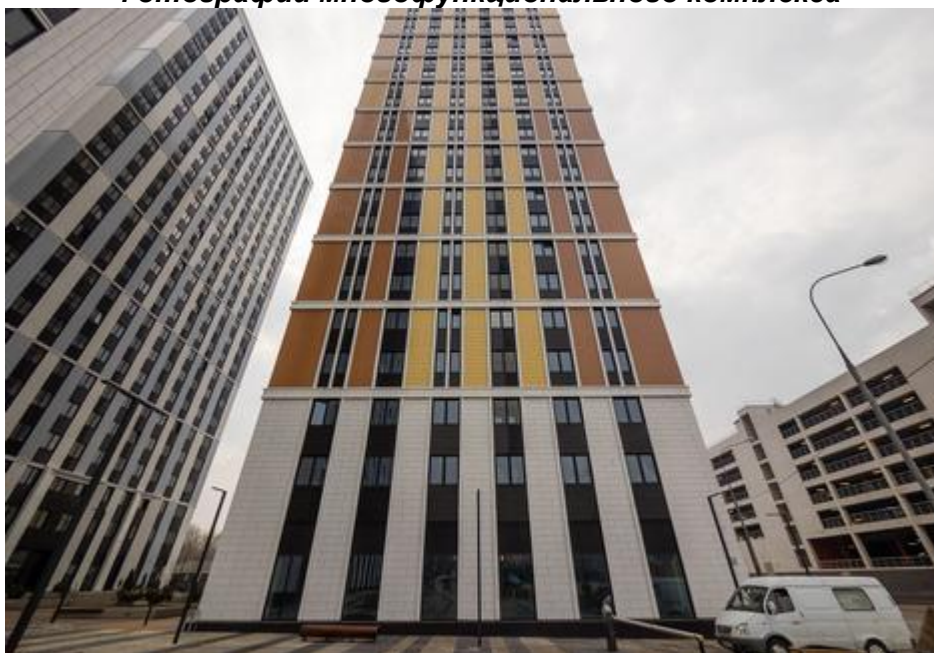


Фото 6.1. Ход строительства многофункционального комплекса



Фото 6.2. Ход строительства многофункционального комплекса



Фото 6.3. Ход строительства многофункционального комплекса¹

¹ Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://vodny2.ru/pages/gallery/1/>

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости проводится анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка апарт-отелей г.Москвы.

Комплекс расположен в САО г. Москвы между Кронштадтским бульваром и Головинским шоссе, в непосредственной близости от Ленинградского шоссе. Ближайшая станция метро «Водный стадион» находится в 2 минутах пешком. Хорошая транспортная доступность до международного аэропорта «Шереметьево» и центра города.



Рис. 6.7. Местоположение объектов недвижимости на карте Москвы

Северный административный округ города Москвы - один из двенадцати округов столицы, в котором располагаются 16 районов Москвы.

Свое начало САО г. Москвы берет около Белорусского вокзала и с другой стороны заканчивается за пределами Московской кольцевой автодороги. Западная граница располагается на территории Химкинского водохранилища и Окружной ЖД. Восточная часть ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД. Площадь Северного административного округа на карте Москвы составляет 113,2 кв. км. Сюда входят также территория аэропорта Шереметьево и нового Молжаниновского района. На территории САО проживает более 880 тыс. человек, что является очень большим количеством для такой площади.

Промышленная жизнь Северного округа очень активная - тут находятся множество промышленных предприятий и организаций. Среди них есть те, которые возникли здесь еще в XX веке. Это известная кондитерская фабрика "Большевик", ткацкая фабрика им. П. Алексеева и др. Также на территории САО находится огромное количество парков отдыха: это и парк Дубки, и Тимирязевский лес, и Московский ипподром, где могут отдохнуть жители города и гости столицы РФ.

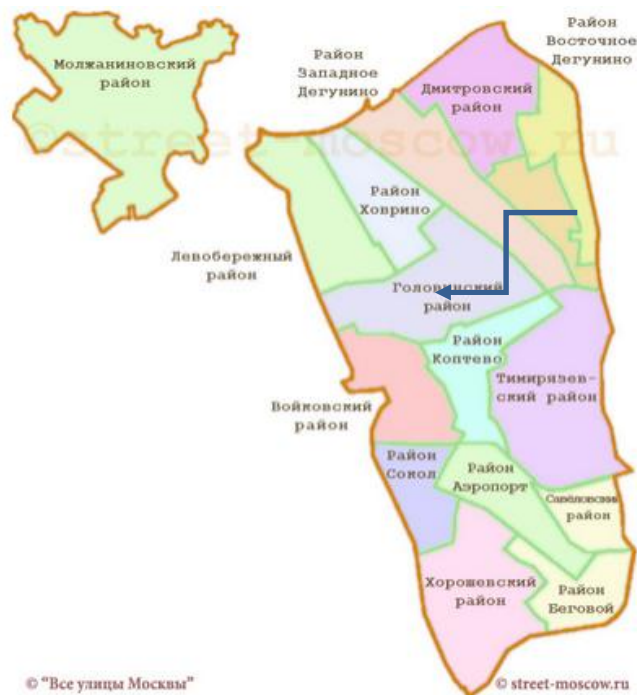


Рис. 6.8 Северный Административный Округ

Головинский район входит в состав Северного административного округа (САО) города Москвы. Занимает площадь в 8,93 км² и имеет 25 улиц. Населён 100,2 тыс. человек (на 1 января 2010 года). Головинский район был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Головинское 15 октября 2003 года.

На территории Головинского района находится одна станция метро Водный стадион Замоскворецкой линии.

Общую границу с Головинским районом имеют Левобережный район, район Ховрино, район Западное Дегунино, Тимирязевский район, район Коптево, Войковский район, район Покровское-Стрешнево (Северо-Западный округ (СЗАО)) и район Южное Тушино (Северо-Западный округ (СЗАО)).

Головинский район получил своё название от села Головино которое берёт своё начало во второй половине XV века. С вводом в действие канала имени Москвы, в 1930-е годы, началась промышленная застройка района, а начиная с 1960 года стали строиться жилые дома.

В настоящее время, Головинский район имеет 55 производственных предприятий и большие промышленные зоны.

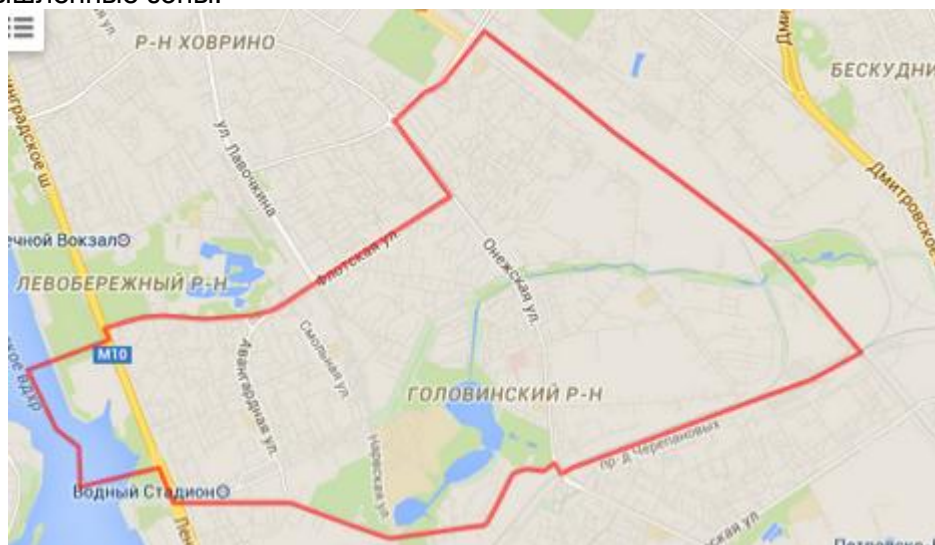


Рис. 6.9 Район Головинский

Таблица 6.5. Описание прилегающей территории

Населенный пункт	г. Москва
Топонимическая зона	Москва, САО
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на Ленинградское шоссе
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 3 минутах пешей доступности от станции метрополитена «Водный Стадион»
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор ситуации на рынке апартаментов в г. Москве (п. 7 настоящего Отчета).
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находятся магазины, служба быта, аптека, школа, детский сад.
Благоустройство придомовой территории	Зеленые насаждения (газоны), детская площадка, хозяйственная площадка для установки мусоросборников, освещение, тротуары
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объектам асфальтирован, имеется уличное освещение.

Выводы:

- ÿ **Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).**
- ÿ **Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Водный Стадион» (3 минуты пешей доступности).**

7 АНАЛИЗ РЫНКА

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические;
- технологические;
- правовые

7.1.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>

7.1.1.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Показатель	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2015 в % к январю-апрелю. 2014
	апрель 2016	январь-апрель 2016	апрель 2016	январь-апрель 2016	
Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"			96.7 ¹⁾	95.6 ¹⁾	86.5 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "хозяйственным" видам деятельности ²⁾ , млн.рублей:					
добыча полезных ископаемых	1342.3	5975.9	105.2	106.4	91.8
обрабатывающие производства	361788.4	1344909.9	93.3	87.5	91.3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	55578.5	254548.6	107.7	114.2	100.0
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39811.3	170905.4	109.2	111.4	100.6
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	10274.6	61221.2	104.5	126.8	97.2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾ млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	100459.3	336215.8	101.9	83.5	81.1
обрабатывающие производства	261976.9	1032179.6	89.6	89.0	100.6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	53083.5	245958.0	108.1	115.4	99.4
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	34320.6	138361.3	110.7	111.5	97.7
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	15404.0	93184.3	103.9	123.5	102.5
Объем работ выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	52088.5	182059.1	102.1 ¹⁾	104.8 ¹⁾	101.2 ¹⁾

Показатель	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2015 в % к январю-апрелю 2014
	апрель 2016	январь-апрель 2016	апрель 2016	январь-апрель 2016	
Инвестиции в основной капитал ¹⁾	х	193515.6	х	100.5	101.3 ^{##)}
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	107/8	894.6	38.4	77.7	122.0
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾ , млн. рублей	99618.5	393350.2	104.4 ⁴⁾	101.9 ⁴⁾	105.7 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾ , млн. рублей	46366.2	177797.0	102.9 ¹⁾	99.2 ¹⁾	106.1 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	327997.1	1325159.3	85.1 ¹⁾	87.6 ¹⁾	87.8 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	14013.6	51844.2	88.8 ¹⁾	85.5 ¹⁾	93.0 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. рублей	121501.0	473506.2	107.8 ¹⁾	102.8 ¹⁾	96.8 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	х	102.7 ⁵⁾	108.1	109.1	116.5
Средняя численность работающих в экономике ⁶⁾ , тыс. человек	3444.1	3396.5	104.9	103.9	100.8
Численность официально зарегистрированных безработных ⁷⁾ , тыс. человек	46.8	х	133.6	х	140.2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8)##)} , %	х	х	101.7 ¹⁾	102.1	101.3 ^{**)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	70551.3	66031.9	113.5	109.9	104.9
реальная, %	х	х	104.9	100.4	90.0
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, %		9.0 ¹⁰⁾		...	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) В ценах соответствующего периода.

5) Апрель 2016 года к декабрю 2015 г.

6) По крупным и средним предприятиям за март и январь-март 2016 г.

7) На конец периода.

8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

9) По крупным, средним и малым предприятиям за март и январь-март 2016 г.

10) Январь-декабрь 2014г.

^{#)} Предварительные данные, возможна корректировка.

^{*)} Март и январь-март 2016 г. (предварительные данные, возможна корректировка)

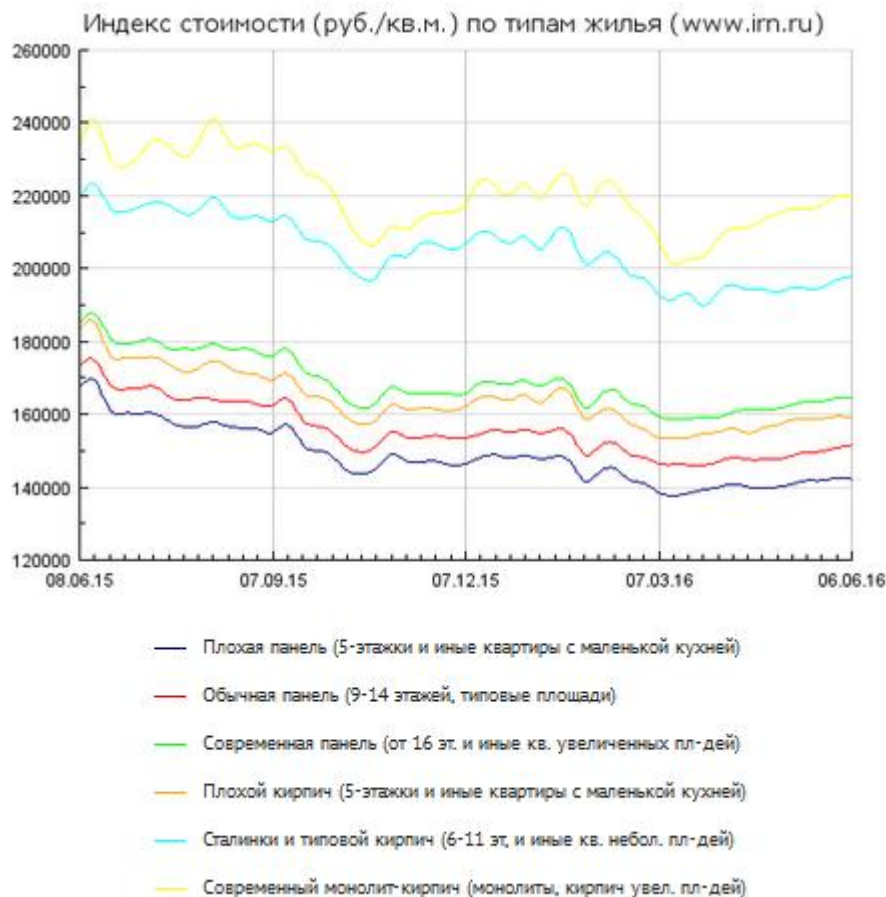
^{##)} Январь-март 2015 г. к январю-марту 2014 г.

Источник информации:

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

7.1.1.3 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По итогам года неявное падение цен (скидки, торг) на уровне 10-15% в целом по вторичному рынку, по всей видимости, трансформируется в снижение заявленной стоимости недвижимости. Сократится количество продавцов, выставяющих нереальные ценники, увеличится доля квартир, близких по стоимости к нижней границе рынка, что, в свою очередь, потянет вниз средние цены. Обвала стоимости новостроек не ожидается, но новые объекты будут выходить по более низким ценам, подорожание в процессе строительства будет минимальным, если вообще будет.



Источник информации:

<http://www.irm.ru/qd/?class=house&type=1&period=1&step=week&grnum=1¤cy=0>

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ **Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

Объект оценки – апартаменты многофункционального комплекса с апартаментами эконом-класса.

Объекты недвижимости этих сегментов ориентированы на массового покупателя, для которого не последнюю роль играет цена новых апартаментов.

Для строительства таких домов используются современные материалы и технологии. Такие апартаменты часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности объектов.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Ликвидность объекта оценки и апартаментов, сопоставимых с ним, является средней, так как такие объекты являются типичными для вторичного рынка апартаментов эконом-класса. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 6 месяцев.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Основные тенденции рынка апартаментов г. Москвы

По итогам I квартала 2016 г. на рынок апартаментов столицы вышло 6 новых проектов. В общей сложности количество проектов в Москве составило 90 шт. на 132 корпуса.

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции вырос на 2,4% в сравнении с IV кварталом 2015 г. за счет выхода новых проектов, а также новых корпусов в ранее продаваемых комплексах в комфорт-, бизнес- и элитном классах. По итогам I квартала 2016 г. общий объем экспозиции составил около 630 000 кв. м.

Средняя цена квадратного метра апартаментов по итогам I квартала 2016 г. составила 248 010 руб. (-1,1% к IV кварталу 2015 г.). Снижение совокупной средней цены в

сегменте апартаментов на фоне увеличения показателя в разрезе отдельных классов связано с ростом доли проектов комфорт-класса в общем объеме экспозиции. Так, в бизнес-классе стоимость квадратного метра апартаментов выросла на 2,5% и составила 227 271 руб. В комфорт-классе средняя цена квадратного метра апартаментов по итогам отчетного квартала выросла на 0,4% и составила 138 503 руб.

Средняя стоимость квадратного метра элитных апартаментов по итогам I квартала 2016 г. выросла на 7,6% до 731 119 руб., отчасти это вызвано конвертацией цен застройщиками по курсу января 2016 г., по сравнению с которым текущий курс рубля укрепился на 10-12%.

Следует отметить, что вопреки сложившейся экономической ситуации рынок апартаментов остается стабильным. Рост числа проданных апартаментов с новой силой поднимает юридические вопросы для этого сегмента - регистрация проживающих, ставки налогообложения недвижимости. Судя по инициативам властей, уже в первом полугодии 2016 г. может произойти ряд законодательных изменений статуса апартаментов, которые повысят их привлекательность для постоянного проживания. Одной из заметных тенденций конца 2015 г. - начала 2016 г. стал выход на рынок многофункциональных проектов с квартирами и апартаментами, где апартаменты представляют лоты с минимальными площадями (студии и 1-комнатные лоты).

На фоне 30%-ного падения спроса на офисные площади в 2015 г. на рынке формируется тенденция редевелопмента офисных и административных зданий в формат апартаментов и МФК. До конца 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют сохранение рецессии. Ценовая политика застройщиков будет зависеть от качественных характеристик проектов, а также состояния финансовых потоков и возможности финансировать СМР.

Предложение на рынке апартаментов г. Москвы

Несмотря на сложную конъюнктуру рынка, высокая активность по выводу новых апарт-комплексов сохраняется - в I квартале 2016 г. официальные продажи начались в 6 новых объектах. В элитном сегменте продажи открылись в 2 комплексах апартаментов в районе Хамовники ЦАО - Nabokov и Bunin. Застройщиком этих объектов выступает компания Vesper. Комплекс Nabokov рассчитан на 14 лотов площадью от 120 до 450 кв. м. Введение объекта в эксплуатацию намечено на II квартал 2017 г. Комплекс Bunin рассчитан на 29 лотов площадью от 65 до 306 кв. м, рынка, высокая активность по выводу новых апарт-комплексов сохраняется - в I квартале 2016 г. официальные продажи начались в 6 новых объектах. В элитном сегменте продажи открылись в 2 комплексах апартаментов в районе Хамовники ЦАО - Nabokov и Bunin. Застройщиком этих объектов выступает компания Vesper. Комплекс Nabokov рассчитан на 14 лотов площадью от 120 до 450 кв. м. Введение объекта в эксплуатацию намечено на II квартал 2017 г. Комплекс Bunin рассчитан на 29 лотов площадью от 65 до 306 кв. м, планируемый срок сдачи - IV квартал 2017 г.

Продажи апартаментов бизнес-класса стартовали в масштабном проекте - МФК «Царская площадь» на Ленинградском проспекте, вл. 31 от компаний MR Group и Coalco. Кроме апартаментов в комплексе запланированы квартиры, ввод объекта в эксплуатацию намечен на I квартал 2018 г.

Этот же застройщик открыл продажи апартаментов комфорт-класса в МФК PerovSky. Проект расположен в ВАО на шоссе Энтузиастов недалеко от МКАД. В проекте также предлагаются квартиры, ввод в эксплуатацию намечен на III квартал 2017 г. В этом же сегменте начались продажи апартаментов в комплексе «Октябрь» в районе Хорошево-Мневники СЗАО г. Москвы с планируемым сроком ввода во II квартале 2018 г. и апарт-комплексе «Восток» в районе Марфино СВАО (ввод эксплуатацию планируется в III квартале 2017 г.). Таким образом, совокупно по итогам I квартала 2016 г. в Москве в реализации находится 10 202 лота общей площадью 630 233 кв. м, что на 2,4% больше, чем в конце 2015 г.

Таблица 7.1

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
Nabokov	Элитный	Vesper	I квартал 2016 г.
Bunin	Элитный	Vesper	I квартал 2016 г.
«Царская площадь»	Бизнес	MR Group / Coalco	I квартал 2016 г.
PerovSky	Комфорт	MR Group	I квартал 2016 г.
«Октябрь»	Комфорт	«Алвек»	I квартал 2016 г.
«Восток»	Комфорт	«Гостиница Восток»	I квартал 2016 г.

Распределение предложения на рынке апартаментов г. Москвы по округам по итогам I квартала 2016 г. незначительно изменилось. Первое место занимает САО, где по итогам отчетного периода реализуется 41% от общего объема предложения. Прирост к IV кварталу 2015 г. составил 4 п. п. Это произошло за счет поступления в продажу МФК «Царская площадь». Количество корпусов на реализации в САО составило 36 шт.

Второе место по-прежнему занимает ЦАО, доля которого составляет 16% от общего объема предложения (-2 п. п. к предыдущему кварталу). Тройку лидеров замыкает ЮАО, доля которого по сравнению с IV кварталом 2015 г. увеличилась на 2 п. п. и составила 15% от общего объема предложения. Выход на рынок новых корпусов в МФК «Хорошевский» (СЗАО) и МФК «Савеловский Сити» (СВАО), а также новых проектов «Октябрь» (СЗАО) и «Восток» (СВАО) не повлиял существенным образом на изменение объема предложения в данных округах, на долю которых приходится по 8% соответственно.

Наименьший объем предложения апартаментов всех классов сконцентрирован в ВАО и ЮВАО, доля которых в общем объеме экспозиции составляет менее 1,5%. Надо отметить, что доля ВАО в общем объеме предложения в сравнении с прошлым кварталом не изменилась, несмотря на выход нового проекта с апартаментами PerovSky.

В ЮВАО в сегменте апартаментов на первичном рынке реализуется лишь 1 проект «Царицыно-2».

Источник: «БЕСТ-Новострой»

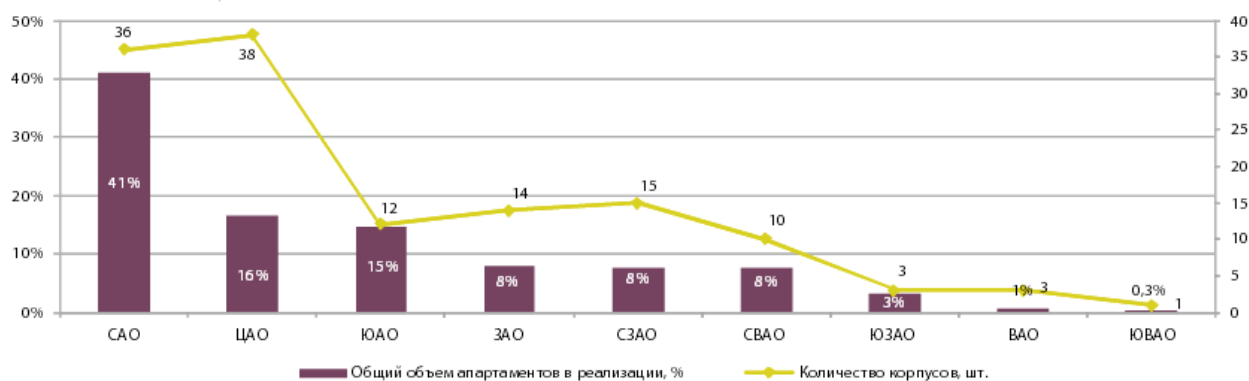


Диаграмма 7.1. Распределение предложения по округам г. Москвы в % от общего объема апартаментов и по количеству корпусов

По итогам I квартала 2016 г. устойчивым лидером по объему предложения апартаментов является бизнес-класс, на долю которого приходится 63% лотов.

Доля апартаментов элитного класса на конец отчетного квартала снизилась до 9% от общего объема предложения (снижение к IV кварталу 2015 г. составило 2 п. п.).

Перераспределение произошло за счет выхода новых комплексов, а также новых корпусов в реализуемых ранее проектах комфорт-класса. Данный сегмент показал рост по итогам I квартала 2016 г. на 2 п. п. до 28%.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

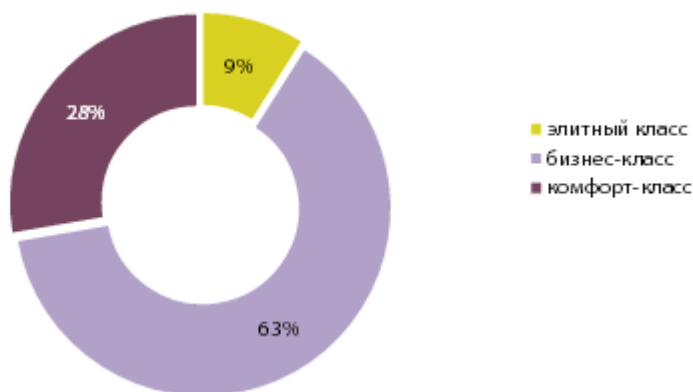


Диаграмма 7.2. Распределение предложения по классу объектов в % от общего объема апартаментов

В связи с выходом на рынок новых проектов по итогам I квартала 2016 г. изменилась структура распределения апартаментов в объектах нового строительства и реконструкции. В комплексах на реконструкции возросла доля апартаментов элитного класса до 26% от общего объема предложения (+1 п. п. к предыдущему кварталу). Доля апартаментов бизнес-класса снизилась на 2 п. п., составив 72% от общего объема предложения. Доля апартаментов комфорт-класса выросла менее чем на 2 п. п. до 2,2% от общего объема предложения.

Изменилась структура предложения апартаментов во вновь возводимых объектах: на 5 п. п. снизилась доля элитного сегмента (до 6%), на 7 п. п. выросла доля комфорт-класса (до 33%), на 1 п. п. сократилась доля апартаментов бизнес-класса.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

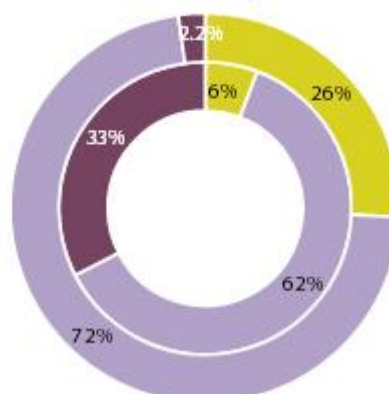


Диаграмма 7.3. Распределение общего объема предложения по классам и количеству апартаментов в зависимости от типа застройки, %

За прошедший квартал распределение предложения апартаментов по комнатности изменилось незначительно. По сравнению с IV кварталом 2015 г. на 2 п. п. уменьшилась доля студий, составив 20% от общего объема экспозиции. Доля 1-комнатных апартаментов осталась неизменной, составив 33% от общего объема предложения. Необходимо отметить, что значительная часть апартаментов, имеющих нежилой статус, поступает на рынок и учитывается как 1-комнатные лоты, имеющие большой диапазон площадей. Причем корректное разделение по комнатности не всегда возможно из-за нестандартных форм помещений, особенно в реконструируемых зданиях (недостаточная частота окон, большая глубина помещений, «террасы в подарок» и т. п.).

Доля 2-комнатных лотов по сравнению с IV кварталом 2015 г. увеличилась на 1 п. п. до 32% от общего объема предложения. Распределение долей апартаментов больших площадей осталось неизменным: 12% объема занимают 3-комнатные, 3% предложения приходится на 4-комнатные и многокомнатные апартаменты.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

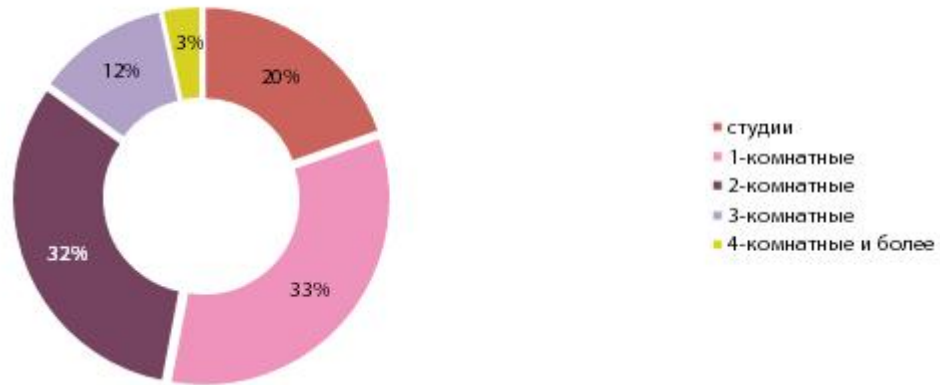


Диаграмма 7.4. Распределение предложения по типам апартаментов в % от общего объема апартаментов

Цены на первичном рынке апартаментов г. Москвы

По итогам I квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают некоторое снижение средней стоимости квадратного метра апартаментов до 248 010 руб. (-1,1% к уровню IV квартала 2015 г.), что связано с увеличением доли проектов комфорт-класса в общем объеме экспозиции.

В бизнес-классе стоимость квадратного метра апартаментов выросла на 2,5% и составила 227 271 руб. (против 221 720 в IV квартале 2015 г.). В комфорт-классе удельная цена выросла на 0,4% до 138 503 руб. (против 137 950 руб.). В элитном сегменте значительный рост средней стоимости квадратного метра до 731 119 руб. (+7,6%) обусловлен существенными валютными колебаниями, отмеченными в I квартале 2016 г.

Лидерство ЦАО в рейтинге районов по средней стоимости апартаментов сохраняется. Снижение цен, отмеченное консультантами компании «БЕСТ-Новострой» к концу 2015 г., в I квартале 2016 г. сменилось незначительным ростом - по итогам отчетного периода он составил 1,8% (до 518 224 руб. за кв. м). Стоимость квадратного метра апартаментов почти одинакова в САО (221 803 руб. за кв. м) и ЗАО (220 643 руб. за кв. м). При этом в округах зафиксирована разнонаправленная динамика цен: в ЗАО отмечен существенный рост на 11% за счет завершения строительства проектов Atlantic Apartments, Loft 151 и нескольких корпусов «ФилиГрад»; в САО по итогам отчетного периода цены изменились незначительно (снижение на 2%). В СЗАО (209 687 руб. за кв. м) стоимость 1 кв. м апартаментов по итогам отчетного квартала выросла на 5%. Это произошло за счет повышения цен в проектах Tweed Park и «Хорошевский». Существенное снижение цен в ВАО на 23% (179 784 руб. за кв. м) относительно IV квартала 2015 г. вызвано выходом на рынок проекта комфорт-класса PerovSky и незначительным снижением цен на апартаменты в проектах на высокой стадии готовности апартаментов в СВАО (155 179 руб. за кв. м) и ЮЗАО (150 995 руб. за кв. м). На рынке ЮАО по итогам I квартала 2016 г. стоимость 1 кв. м снизилась на 3% до 130 748 руб. Это связано со снижением цен на апартаменты проекта комфорт-класса «Царицыно-2» и завершением продаж в проекте бизнес-класса The Loft Club.

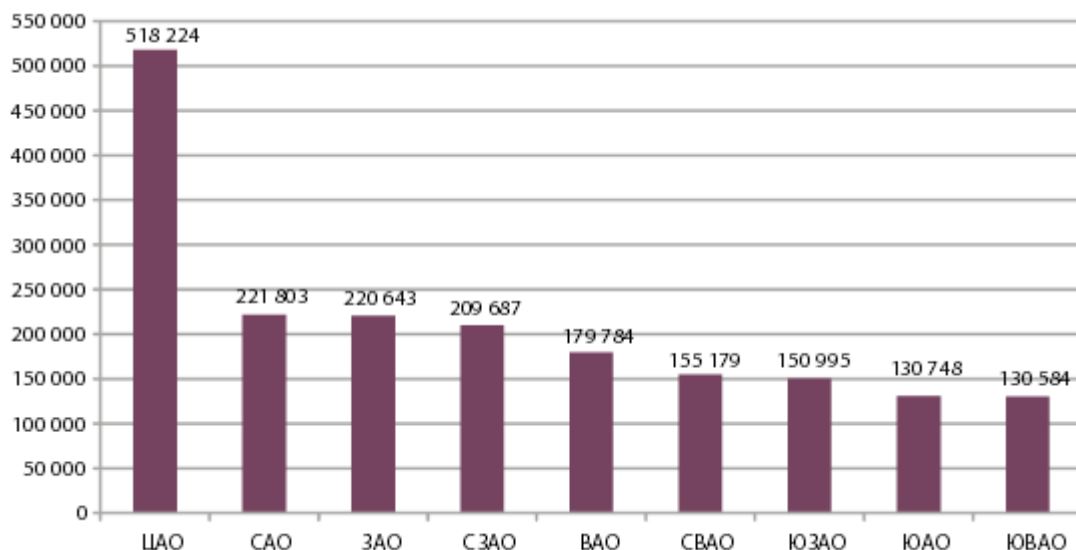


Диаграмма 7.5. Рейтинг округов г. Москвы по средней стоимости 1 кв.м. апартаментов, руб./кв.м.

Снижение стоимости на 13% в ЮВАО до уровня 130 584 руб. за кв. м вызвано коррекцией цен в единственном проекте апартаментов округа - «Доме на Рязанке».

Рейтинг самых бюджетных апартаментов возглавил новый проект комфорт-класса «Восток» с лотами от 16 кв. м и стартовыми ценами от 2,2 млн руб. К наиболее доступным предложениям по-прежнему относятся проекты Clever-land (от 2,4 млн руб.), «Янтарь-Apart-ments» (от 2,8 млн руб.) и «Березовая аллея» (от 3,1 млн руб.). Изменения в рейтинге наиболее дорогих апартаментов в I квартале 2016 г. связаны с выходом в продажу нового проекта Nabokov и возобновлением продаж в проекте Негоциантъ. В списке лидеров свои позиции сохранили комплекс апартаментов Golden Mile Private Residence и резиденция «Знаменка». Среди значимых событий элитного сегмента стоит отметить завершение продаж апартаментов проекта St. Nickolas.

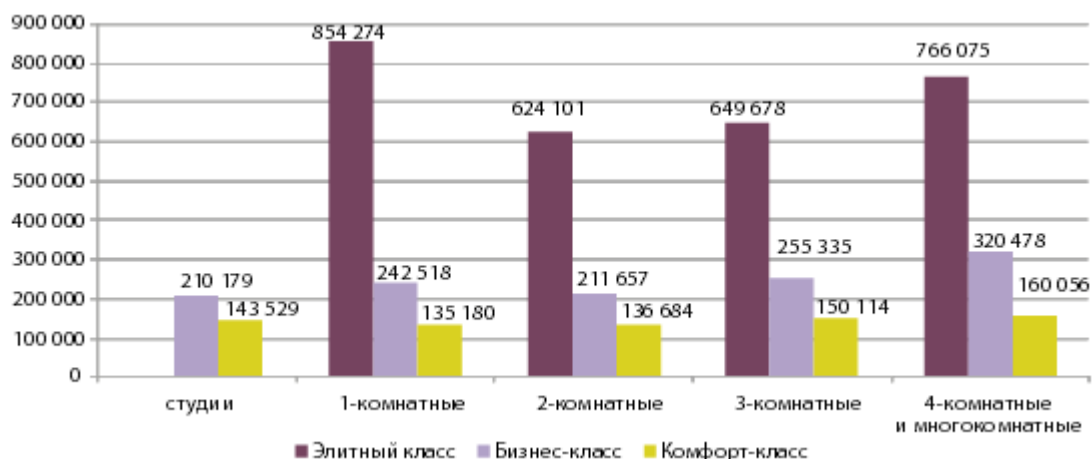


Диаграмма 7.6. Распределение средней стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от количества комнат, руб./кв.м.

В распределении средней стоимости квадратного метра апартаментов в зависимости от количества комнат наименьший разброс минимальных и максимальных показателей наблюдается в сегменте комфорт-класса - 16%. В бизнес-классе этот показатель составляет 52%, в элитном сегменте стоимость варьируется в пределах 36%. Столь значительный разброс стоимостей в бизнес-классе консультанты компании «БЕСТ-Новострой» объясняют более разнообразными локациями объектов, в то время как преимущественно все элитные комплексы апартаментов расположены в ЦАО.

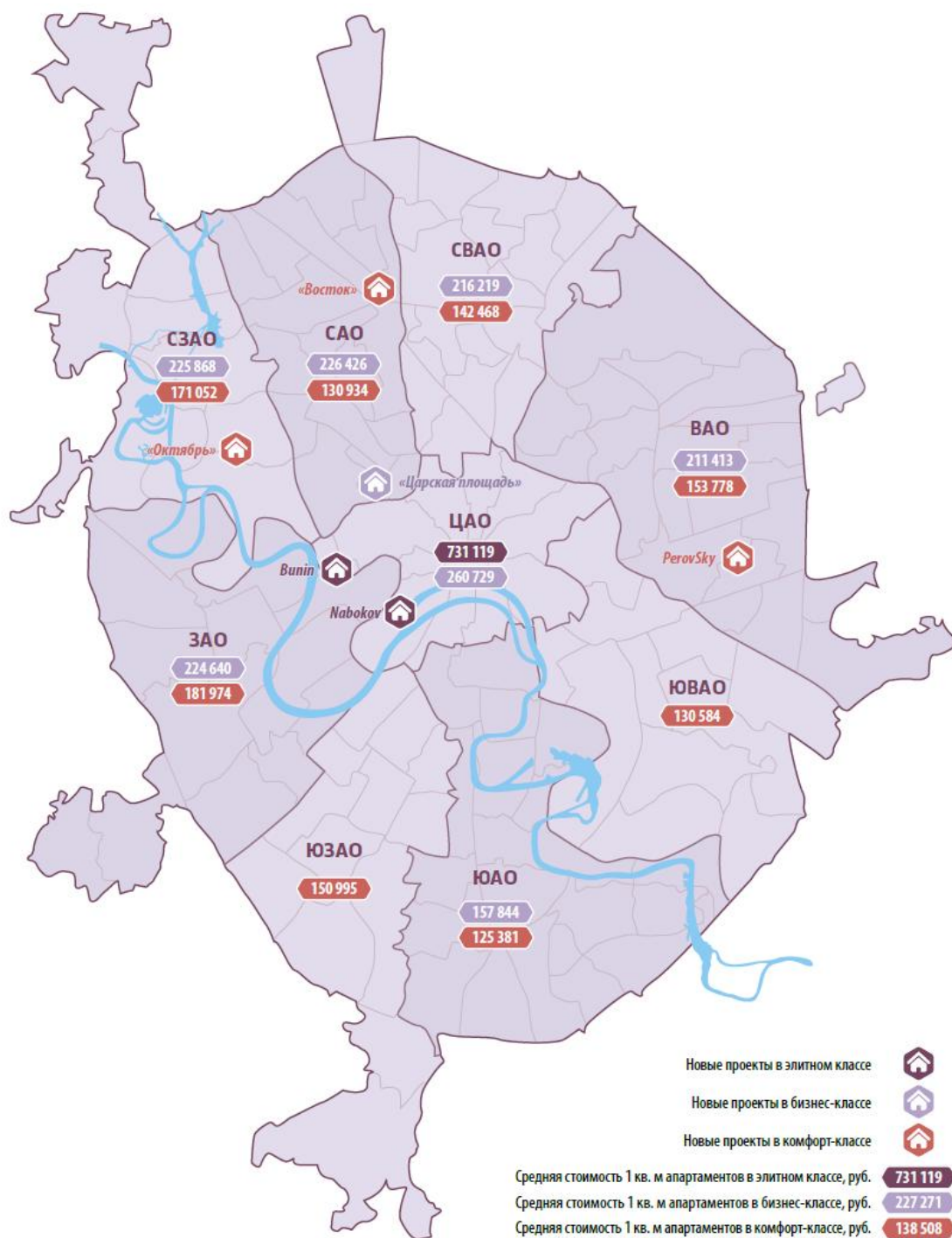


Рис. 7.1. Новые апартаменты, вышедшие на рынок недвижимости, и средняя стоимость 1 кв.м. апартаментов по округам г. Москвы в 1 квартале 2016 г.

Спрос на первичном рынке апартаментов г. Москвы

Несмотря на продолжающуюся рецессию в российской экономике, спрос на апартаменты сохраняется на стабильном уровне. Это объясняется адекватным ценообразованием в большинстве проектов апартаментов, имеющих стоимостную разницу в размере 10-15% по отношению к традиционным квартирам в схожих локациях, гибкой реакцией застройщиков на ценовое давление со стороны жилых проектов, где в настоящее время предоставляются существенные скидки. Застройщики апартаментов сегодня идут на предоставление скидок при 100%-ной оплате, внедряют гибкие программы рассрочек, активно применяют такие маркетинговые инструменты, как программы гарантированного дохода (за счет сдачи в аренду апартаментов с помощью управляющей компании), услуга «обратного выкупа», гарантирующая выкуп апартаментов застройщиком по более высокой цене после завершения строительства.

Сохранению объемов сделок на рынке способствовал активный перевод частью застройщиков апарт-апартаментов в формат квартир в конце 2015 г. Процесс перевода коснулся таких проектов, как МФК «Фили Град», МФК «Савеловский Сити», МФК «Водный», «Резиденция МОНЭ», «Лица». Следует отметить, что в связи с ростом цен на нефть и укреплением курса рубля в марте 2016 г. на 10% по сравнению с январем-февралем 2016 г., к концу I квартала 2016 г. объем сделок в сегменте апарт-апартаментов сократился. Покупатели, большинство из которых располагают иностранными валютными сбережениями, заняли выжидательную позицию, поскольку укрепление рубля снизило бюджеты потенциальных покупок на 7-10%. По итогам I квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают незначительное изменение структуры спроса в пользу лотов малых площадей. В отчетном периоде выросло число заявок на студии (+2 п. п.) и 1-комнатные апартаменты (+1 п. п.) за счет снижения спроса на 2-комнатные лоты на 3 п. п.

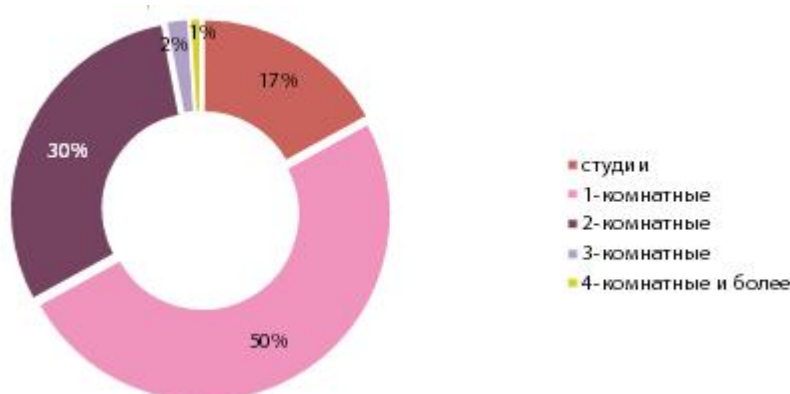


Диаграмма 7.7. Распределение спроса на апартаменты в зависимости от количества комнат, %

По целям приобретения доля покупок для проживания выросла на 2 п. п. при одновременном снижении на 2 п. п. доли инвестиционных сделок. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшего развития рынка апарт-апартаментов как за счет появления новых проектов в составе МФК, так и в формате редевелопмента существующих административных зданий (в том числе относительно новых офисных комплексов). Благодаря выгодному местоположению, предлагаемой инфраструктуре и ценам данные объекты смогут серьезно конкурировать с традиционными жилыми проектами.

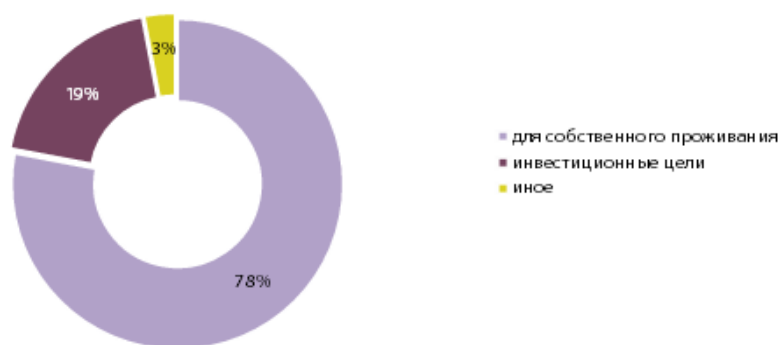


Диаграмма 7.8. Распределение спроса на апартаменты в зависимости от целей приобретения, %

Источник информации : <http://best-novostroy.ru/analitica/>

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры. Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

ü район;

- ü тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- ü возраст дома;
- ü этаж (первый и последний этажи далеко не лучшие предложения)
- ü наличие телефона, интернет.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- ü состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- ü близость транспортных развязок;
- ü характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ü наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ü наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ü близость магазинов, рынков;
- ü вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском РЕГИОНЕ

- ü По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %).
- ü После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.
- ü Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).
- ü Средняя цена квадратного метра апартаментов по итогам I квартала 2016 г. составила 248 010 руб. (-1,1% к IV кварталу 2015 г). Снижение совокупной средней цены в сегменте апартаментов на фоне увеличения показателя в разрезе отдельных классов связано с ростом доли проектов комфорт-класса в общем объеме экспозиции.
- ü Несмотря на сложную конъюнктуру рынка, высокая активность по выводу новых апарт-комплексов сохраняется - в I квартале 2016 г..
- ü Несмотря на продолжающуюся рецессию в российской экономике, спрос на апартаменты сохраняется на стабильном уровне.
- ü Средняя стоимость апартаментов в Многофункциональном комплексе «Водный», в котором расположены объекты оценки составляет 150000-170000 руб./кв.м. (Источник информации: <http://www.estatet.ru/>, тел. 8-495-357-14-08)
- ü Объект оценки относится к сегменту нежилой недвижимости (апартаменты) эконом-класса.
- ü Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объекту недвижимости составляет 6 месяцев.

Примечание. Анализ рынка жилья выполнен по данным информационных бюллетеней «RWAY», «Квадратный метр» и электронным материалам сайтов <http://www.am.ru.> <http://www.azbuka.ru.> <http://best-novostroy.ru/analitica/>

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекты оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекты оценки.

Объекты недвижимости представляет собой встроенные помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости. Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости (рынка апартаментов) г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 6.5. настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения не зарегистрированы.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются. Наиболее вероятное использование после окончания строительства - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать апартаменты в коммерческих целях.

В данном случае, рассматриваемые объекты представляют собой нежилые помещения (апартаменты). Однако, учитывая их планировочные и конструктивные характеристики, наиболее целесообразное их использование – в жилых целях.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- Û расположение объектов недвижимости в жилом квартале предполагает использовать под размещение жилых помещений.
- Û использование помещений в нежилых целях также возможно, однако их расположение в здании, а также назначение не предполагает их использование в коммерческих целях.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка апартаментов г. Москвы и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: *в соответствии с тенденциями рынка, законодательной разрешенностью и характером местоположения Объектов наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, отведенного под площадку для строительства – возведение многофункционального комплекса, что соответствует имеющемуся проекту. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – помещений нежилого назначения (апартаментов), является использование их для удовлетворения потребности в жилье.*

8.3 Подходы к оценке

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка апартментов. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка апартментов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Москве и Московской области развитый рынок аренды апартментов, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

- где
- | | |
|-------------|---|
| V_{PC} - | рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений; |
| K - | количество аналогов |
| V_{PCi} - | рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога; |
| a_i - | вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. |

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении рыночной стоимости жилой недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади помещений.

8.4.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Учитывая, что все представленные к оценке нежилые помещения являются апартаментами в ЖК «Водный», имеют аналогичные планировочные и конструктивные характеристики, отличаются только общей площадью. В данном жилом комплексе стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается по мере роста этажности.

Оценщик счел целесообразным разделить все объекты оценки на две группы: апартаменты менее 50 кв.м. и апартаменты площадью от 65 кв.м. до 75 кв.м.

В данном случае, проводится расчет средней стоимости 1 кв.м. апартаментов менее 50 кв.м. (в данном случае принимается нежилое помещение на 16 этаже площадью 49,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5) и 65-75 кв.м. (в данном случае принимается нежилое помещение на 7 этаже площадью 71,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1). Далее, к остальным объектам вводятся необходимые корректирующие коэффициенты на этажность.

Все объекты аналоги подобраны в том же комплексе, что и объекты оценки, также представляют собой нежилые помещения (апартаменты).

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.1, 8.2.

Таблица 8.1 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) площадью 49,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
июнь 2016 года	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	Апартаменты, 43,5 кв. м, на 20 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	7 134 000
июнь 2016 года	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	Апартаменты, 44,1 кв. м, на 16 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 829 000
июнь 2016 года	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	Апартаменты, 49,3 кв. м, на 24 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	8 578 000
июнь 2016 года	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 43,7 кв. м, на 17 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	7 166 800
июнь 2016 года	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	Апартаменты, 48,6 кв. м, на 11 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	7 776 000

Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) площадью 71,2 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
июнь 2016 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	Апартаменты, 71,1 кв. м, на 12 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	11 162 700
июнь 2016 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	Апартаменты, 70,9 кв. м, на 10 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 776 800
июнь 2016 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	Апартаменты, 71,6 кв. м, на 14 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	11 026 000
июнь 2016 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 71,2 кв. м, на 4 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 680 000
июнь 2016 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	Апартаменты, 71,7 кв. м, на 6 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	11 185 200

Примечание: дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих апартаменты.

8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3 - Определение рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) общей площадью 49,2 кв.м., расположенного на 16 этаже 26-ти этажного монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
Источник получения информации			http://www.cian.ru/sale/flat/142946252/ , тел.8-495-134-64-10, MR Group	http://www.estatet.ru , тел.8-495-357-15-44	http://www.estatet.ru , тел.8-495-357-15-44	http://www.cian.ru/sale/flat/139503733/ , тел.8-495-134-64-10, MR Group	http://www.estatet.ru , тел.8-495-357-15-44	
Цена предложения	Руб.	?	7 134 000	6 829 000	8 578 000	7 166 800	7 776 000	
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	49,20	43,50	44,10	49,30	43,70	48,60	
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	164 000	154 853	173 996	164 000	160 000	
1. Вид права		Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	
Корректировка	%		4	4	4	4	4	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		170 560	161 047	180 956	170 560	166 400	
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		170 560	161 047	180 956	170 560	166 400	
3. Условия продажи		публичная оферта						
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		170 560	161 047	180 956	170 560	166 400	
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		170 560	161 047	180 956	170 560	166 400	
5. Дата предложения (дата проведения)		10 июня 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
оценки)							
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		170 560	161 047	180 956	170 560	166 400
6. Местоположение		г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8. Физические характеристики							
8.1. Общая площадь	кв.м.	49,20	43,50	44,10	49,30	43,70	48,60
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.2. Материал стен		Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.3. Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.4. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.5. Этажность		16/26	20/26	16/26	24/26	17/26	11/26
Корректировка	%		-1,88	0	-3,76	-0,47	2,35
9. Предполагаемое использование		Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
		(апартаменты)		(апартаменты)	(апартаменты)	(апартаменты)	(апартаменты)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		-1,88	0,00	-3,76	-0,47	2,35
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		167353	161047	174152	169758	170310
Общая валовая коррекция	%		1,88	0,00	3,76	0,47	2,35
Весовой коэффициент			0,19	0,25	0,14	0,24	0,18
Коэффициент вариации		2,87%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв. м.	167 838	167353 × 0,19 + 161047 × 0,25 + 174152 × 0,14 + 169758 × 0,24 + 170310 × 0,18 = 167838				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	8 257 630					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА:

Право собственности на помещение нежилого назначения у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае на объект оценки закреплено право собственности, а на объекты-аналоги право требования, вводится корректировка в размере +4%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ:

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ:

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ:

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир и апартаментов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В данном случае, все объекты аналоги продаются компанией Застройщиком, и агентством недвижимости, работающим от лица Застройщика, также на дату проведения оценки все объекты выставлены на продажу Застройщиком с максимальным дисконтом, торг не предусматривается.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Для московского рынка апартаментов срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в июне 2016 г., корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир и апартаментов этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в г.Москва по строительному адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5 в 3 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Водный стадион», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) общая площадь: Все сравниваемые объекты являются помещениями нежилого назначения (апартаментами) аналогичной площадью (менее 50 кв.м.), введения поправки не требуется.

б) материал стен: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитных домах, корректировки не вносятся.

в) *внутренняя отделка – без отделки.* За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Таблица 8.4

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samyepopulyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

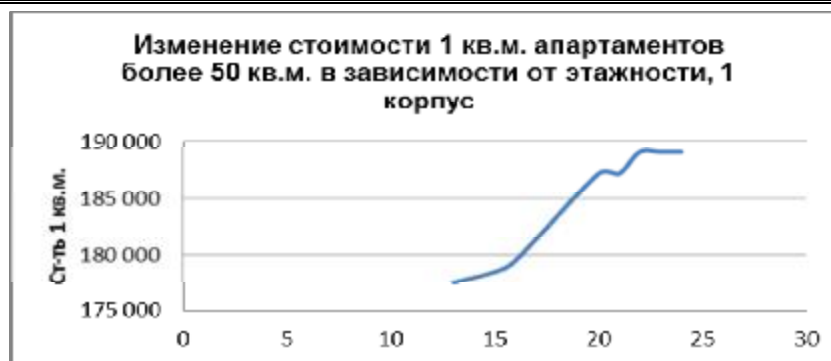
(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrimfo.ru/articles/96810.html>).

В комплексе, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается в связи с ростом этажности. В качестве примера в таблице рассмотрены апартаменты в рассматриваемом корпусе, где можно проследить увеличение стоимости в зависимости от этажности.

В данном случае, для расчета принимаются как квартиры, так и апартаменты, так как рост стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажности у них аналогичен.

Таблица 8.5

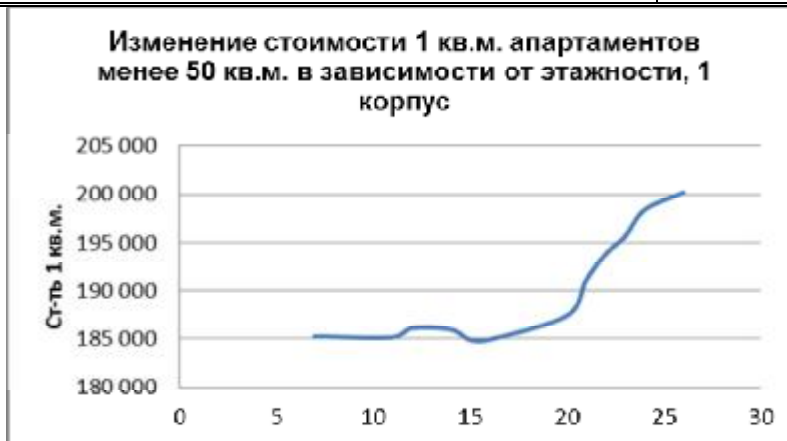
Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
13	12 532 000	70,6	177 507	
15	12 440 000	69,7	178 479	0,55%
16	12 436 000	69,3	179 452	0,55%
20	12 992 000	69,4	187 205	4,32%
21	13 030 000	69,6	187 213	0,00%
22	13 127 000	69,4	189 150	1,03%
23	13 146 000	69,5	189 151	0,00%
24	13 089 000	69,2	189 147	0,00%
Итого				6,45%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,59% на 1 этаж.

Таблица 8.6

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	8 170 000	44,1	185 261	
11	8 166 000	44,1	185 170	-0,0491%
12	8 208 000	44,1	186 122	0,5141%
14	8 258 000	44,4	185 991	-0,0704%
15	8 173 000	44,2	184 910	-0,5812%
16	8 118 000	43,9	184 920	0,0054%
20	8 248 000	44	187 455	1,3709%
21	8 428 000	44,1	191 111	1,9503%
22	8 238 000	42,5	193 835	1,4253%
23	8 609 000	44	195 659	0,9410%
24	8 689 000	43,8	198 379	1,3902%
26	8 809 000	44	200 205	0,9205%
Итого				7,82%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,41% на 1 этаж.

Таблица 8.7

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
2	70,9	10 110 000	142 595	
5	71,2	10 152 000	142 584	-0,0077%
6	71,1	10 138 000	142 588	0,0028%
10	70,9	10 453 000	147 433	3,3979%
13	71,6	11 026 000	153 994	4,4502%
14	71,7	11 114 000	155 007	0,6578%
16	71,6	10 835 000	151 327	-2,3741%
17	71,5	10 819 000	151 315	-0,0079%
18	71,4	10 804 000	151 317	0,0013%
20	71,4	10 943 000	153 263	1,2860%
Итого				7,41%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,41% на 1 этаж.

Итоговый средний рост стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,47% на 1 этаж.

Объект оценки расположен на 16-ом этаже, аналог №1 расположен на 20 этаже, корректировка -1,88%, аналог №2 расположен на 16 этаже, корректировка 0%, аналог №3 расположен на 24 этаже, корректировка -3,76%, аналог №4 расположен на 17 этаже, корректировка -0,47%, аналог №5 расположен на 11 этаже, корректировка +2,35%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины базового показателя рыночной стоимости 1 кв.м. определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,19; 0,25; 0,14; 0,24; 0,18 соответственно.

Таблица 8.8 - Расчет рыночной стоимости апартаментов площадью менее 50 кв.м.

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер квартиры	Проектная общая площадь помещения (включая площадь лоджий) кв.м.	Базовая стоимость 1 кв.м для апартаментов, расположенных на 7 этаже, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность ²	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость апартаментов, руб.
1	4	20	2351	43,70	167 838	1,0188	170 993	7 472 394
2	3	22	210	49,00	167 838	1,0282	172 571	8 455 979
3	4	17	189	43,90	167 838	1,0047	168 627	7 402 725
4	5	16	164	49,20	167 838	1	167 838	8 257 630

² Средний рост стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от роста этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,47% на 1 этаж. За расчетную единицу принимается стоимость 1 кв.м. апартаментов площадью 49,2 кв.м., расположенных на 16 этаже по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1

Таблица 8.9 - Определение рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) общей площадью 71,2 кв.м., расположенного на 7 этаже 26-ти этажного монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://www.cian.ru/sale/flat/146410324/ , тел.8-495-134-64-10, MR Group	http://www.cian.ru/sale/flat/142946234/ , тел.8-495-134-64-10, MR Group	http://www.estatet.ru , тел. 8-495-357-15-44	http://www.estatet.ru , тел. 8-495-357-15-44	http://www.cian.ru/sale/flat/142946249/ , тел.8-495-134-64-10, MR Group
Цена предложения	Руб.	?	11 162 700	10 776 800	11 026 000	10 680 000	11 185 200
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	71,20	71,10	70,90	71,60	71,20	71,70
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
1. Вид права		Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		4	4	4	4	4
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается	уторговывание не предусматривается
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		10 июня 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		157 000	152 000	153 994	150 000	156 000
6. Местоположение		г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8. Физические характеристики							
8.1. Общая площадь	кв.м.	71,20	71,10	70,90	71,60	71,20	71,70
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.2. Материал стен		Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.3. Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.4. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
8.5. Этажность		7/26	12/26	10/26	14/26	4/26	6/26
Корректировка	%		-2,35	-1,41	-3,29	1,41	0,47
9. Предполагаемое использование		Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		-2	-1,41	-3	1,41	0,47
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		160014	155851	155349	158200	163003
Общая валовая коррекция	%		2,35	1,41	3,29	1,41	0,47
Весовой коэффициент			0,18	0,21	0,16	0,21	0,24
Коэффициент вариации		1,99%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	158 730	$160014 \times 0,18 + 155851 \times 0,21 + 155349 \times 0,16 + 158200 \times 0,21 + 163003 \times 0,24 = 158730$				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	11 301 576					

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение нежилого назначения у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае на объект оценки закреплено право собственности, а на объекты-аналоги право требования, вводится корректировка в размере +4%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир и апартаментов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В данном случае, все объекты аналоги продаются компанией Застройщиком, и агентством недвижимости, работающим от лица Застройщика, также на дату проведения оценки все объекты выставлены на продажу Застройщиком с максимальным дисконтом, торг не предусматривается.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для московского рынка апартаментов срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в июне 2016 г., корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир и апартаментов этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в г.Москва по строительному адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1 в 3 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Водный стадион», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) общая площадь: Все сравниваемые объекты являются помещениями нежилого назначения (апартаментами) аналогичной площадью (65-75 кв.м.), введения поправки не требуется.

б) материал стен: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитных домах, корректировки не вносятся.

в) *внутренняя отделка – без отделки.* За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Таблица 8.10

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samyepopulyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

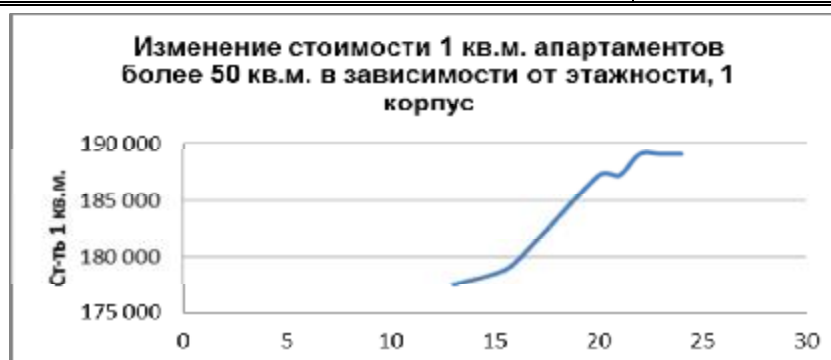
(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrimo.ru/articles/96810.html>).

В комплексе, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается в связи с ростом этажности. В качестве примера в таблице рассмотрены апартаменты в рассматриваемом корпусе, где можно проследить увеличение стоимости в зависимости от этажности.

В данном случае, для расчета принимаются как квартиры, так и апартаменты, так как рост стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажности у них аналогичен.

Таблица 8.11

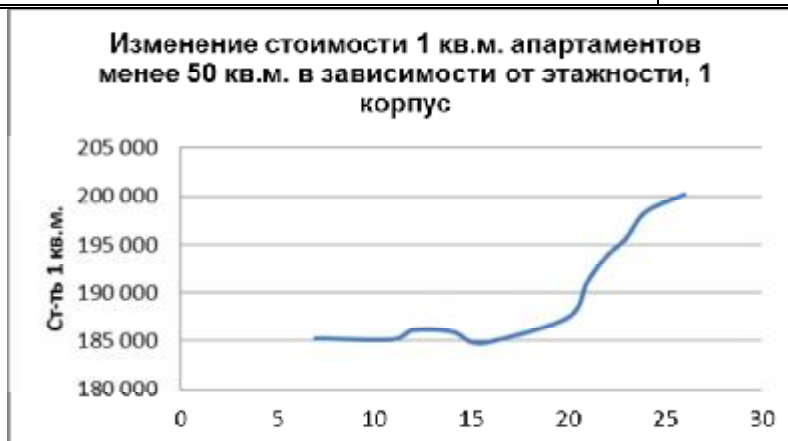
Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
13	12 532 000	70,6	177 507	
15	12 440 000	69,7	178 479	0,55%
16	12 436 000	69,3	179 452	0,55%
20	12 992 000	69,4	187 205	4,32%
21	13 030 000	69,6	187 213	0,00%
22	13 127 000	69,4	189 150	1,03%
23	13 146 000	69,5	189 151	0,00%
24	13 089 000	69,2	189 147	0,00%
Итого				6,45%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,59% на 1 этаж.

Таблица 8.12

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	8 170 000	44,1	185 261	
11	8 166 000	44,1	185 170	-0,0491%
12	8 208 000	44,1	186 122	0,5141%
14	8 258 000	44,4	185 991	-0,0704%
15	8 173 000	44,2	184 910	-0,5812%
16	8 118 000	43,9	184 920	0,0054%
20	8 248 000	44	187 455	1,3709%
21	8 428 000	44,1	191 111	1,9503%
22	8 238 000	42,5	193 835	1,4253%
23	8 609 000	44	195 659	0,9410%
24	8 689 000	43,8	198 379	1,3902%
26	8 809 000	44	200 205	0,9205%
Итого				7,82%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,41% на 1 этаж.

Таблица 8.13

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
2	70,9	10 110 000	142 595	
5	71,2	10 152 000	142 584	-0,0077%
6	71,1	10 138 000	142 588	0,0028%
10	70,9	10 453 000	147 433	3,3979%
13	71,6	11 026 000	153 994	4,4502%
14	71,7	11 114 000	155 007	0,6578%
16	71,6	10 835 000	151 327	-2,3741%
17	71,5	10 819 000	151 315	-0,0079%
18	71,4	10 804 000	151 317	0,0013%
20	71,4	10 943 000	153 263	1,2860%
Итого				7,41%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,41% на 1 этаж.

Итоговый средний рост стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,47% на 1 этаж.

Объект оценки расположен на 7-ом этаже, аналог №1 расположен на 12 этаже, корректировка -2,35%, аналог №2 расположен на 10 этаже, корректировка -1,41%, аналог №3 расположен на 14 этаже, корректировка -3,29%, аналог №4 расположен на 4 этаже, корректировка +1,41%, аналог №5 расположен на 6 этаже, корректировка +0,47%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины базового показателя рыночной стоимости 1 кв.м. определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,18; 0,21; 0,16; 0,21; 0,24 соответственно.

Таблица 8.14 - Расчет рыночной стоимости апартментов площадью 65-75 кв.м.

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер квартиры	Проектная общая площадь помещения (включая площадь лоджий) кв.м.	Базовая стоимость 1 кв.м для апартментов, расположенных на 7 этаже, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность ³	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость апартментов, руб.
1	2	2	2007	70,90	158 730	0,9765	155 000	10 989 500
2	2	8	71	70,90	158 730	1,0047	159 476	11 306 848
3	2	11	110	71,50	158 730	1,0188	161 714	11 562 551
4	1	3	19	70,90	158 730	0,9812	155 746	11 042 391
5	1	4	32	71,10	158 730	0,9859	156 492	11 126 581
6	1	7	71	71,20	158 730	1	158 730	11 301 576
7	2	15	163	72,00	158 730	1,0376	164 698	11 858 256
8	5	10	94	66,30	158 730	1,0141	160 968	10 672 178
9	3	18	161	71,70	158 730	1,0517	166 936	11 969 311

³ Средний рост стоимости 1 кв.м. апартментов в зависимости от роста этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,47% на 1 этаж. За расчетную единицу принимается стоимость 1 кв.м. апартментов площадью 71,2 кв.м., расположенных на 7 этаже по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таб. 9.1.

Таблица 9.1- Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Рыночная стоимость нежилых помещений (апартаментов) общей площадью 822,3 кв.м., расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	133 417 920 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		133 417 920	

Таблицы 9.2-9.4 - Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.
1	4	20	2351	43,70	7 472 394
2	3	22	210	49,00	8 455 979
3	2	2	2007	70,90	10 989 500
4	2	8	71	70,90	11 306 848
5	2	11	110	71,50	11 562 551
6	1	3	19	70,90	11 042 391
7	1	4	32	71,10	11 126 581
8	1	7	71	71,20	11 301 576
9	4	17	189	43,90	7 402 725
10	5	16	164	49,20	8 257 630
11	2	15	163	72,00	11 858 256
12	5	10	94	66,30	10 672 178
13	3	18	161	71,70	11 969 311
Итого				822,3	133 417 920 (Сто тридцать три миллиона четыреста семнадцать тысяч девятьсот двадцать)

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

Плешкин А.М.



10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таблицы 10.1 - Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	4	20	2351	43,70	7 472 394
2	3	22	210	49,00	8 455 979
3	2	2	2007	70,90	10 989 500
4	2	8	71	70,90	11 306 848
5	2	11	110	71,50	11 562 551
6	1	3	19	70,90	11 042 391
7	1	4	32	71,10	11 126 581
8	1	7	71	71,20	11 301 576
9	4	17	189	43,90	7 402 725
10	5	16	164	49,20	8 257 630
11	2	15	163	72,00	11 858 256
12	5	10	94	66,30	10 672 178
13	3	18	161	71,70	11 969 311
Итого				822,3	133 417 920 (Сто тридцать три миллиона четыреста семнадцать тысяч девятьсот двадцать)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Основной рынок - Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы - Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

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

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

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

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Приложение 2

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

рао

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы.
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Рапшинская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**28**» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» апреля 2015 г.

Дата составления выписки «01» апреля 2015 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков



ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.


«29» декабря 2015 г.

г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по 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. 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
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По 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. 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов). Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) Рублей.
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан

Млежнику
(фамилия, имя, отчество)

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с *14 мая 2012 г.* по *26 декабря 2012 г.*

провел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФГБОУ ВПО*

«Московский государственный

строительный университет

по *программе «Оценка стоимости*

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 декабря 2012*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Млежника*

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

(фамилия, имя, отчество)

(специальность)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Город *Москва*

2012

Регистрационный номер *R-333/Ad*

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Гендир. ООО «МЭЭЭ» № 44



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586FB40R1646-00001

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1586FB40R1646-D00001 К ДОГОВОРУ № 1586FB40R1646 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «22» АПРЕЛЯ 2015 Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	686 835 руб. 62 коп. (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять рублей 62 копейки)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г., - четвертый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» января 2016 г., - пятый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «31» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика: _____ Д.Г. Старостин/



Дата выдачи Страхового полиса: «21» января 2016 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodny/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030760

«Водный» МФК

Стоимость	6 576 млн руб.
Площадь	49,3 м ²
Комнат	1
Этаж	24
Корпус	3
Секция	1
Тип	Апартаменты

ПОКАЗ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ
8 (495) 267 10 23

[http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodny/flats?rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus\[\]=270030760](http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodny/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030760)

www.cian.ru/sale/flat/139503733/

Москва, район Головинский, Кронштадтский бул., 6к4

7 166 800 руб.
164 000 руб/м²

Общая информация:
Этаж: 17 / 26
Тип дома: новостройка, монолитный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 49,7 м²
Площадь комнат: —
Жилая площадь: 11,9 м²
Площадь кухни: 13,3 м²
Санузлов: 1 сан.
Ванная: 1 ванн.
Лифт: 2 лифт. + 2 лифт.
Телефон: нет
Вод. от. стока: улица
Сдача ТН: 4 кв. 2016 года

Представитель: ID8709652
+7 495 134-64-10

Апартаменты в новом комплексе «Водный» — это воплощение комфортной среды для жизни и отдыха. Индивидуальная архитектура зданий от известного бюро Zehrfeld выгодно подчеркивает статус комплекса. Оптимальные планировки европейского типа апартаментов площадью от 40 до 500 кв. м позволят будущим жильцам наслаждаться свежим дневным воздухом и интересным видом. Комплекс с апартаментами «Водный» — это благоприятная экология в черте города, Каскад Головинских парков с водоемами и Химкинское водохранилище с пляжами — все это в 15 мин. пешком. На первом этаже комплекса апартаментов предусмотрено все необходимое инфраструктура — детский сад и центр развития, фитнес-клуб, кафе и рестораны, оживленная заправка и службы быстрого сервиса. В непосредственной близости находится подземный паркинг для удобства жильцов.

<http://www.cian.ru/sale/flat/139503733/>

www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030456

«ВОДНЫЙ» МОК

Стоимость: 7 778 млн руб.

Площадь: 48,8 м²

Корпус: 1

Этаж: 11

Кухня: 5

Санузлы: 1

Тип: Апартаменты

ПОКАЗ АПАРТАМЕНТОВ И НЕЗАРИМ
8 (495) 357 10 23

Нет фото

[http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus\[\]=270030456](http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030456)

www.cian.ru/sale/flat/146410324/

Москва, район Головинский, Кронштадтской бул., 6к1

11 162 700 руб.
137 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 11 / 26

Тип дома: новостройка, монолит

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 71,1 м²

Площадь кухни: 25,3 м²

Площадь комнаты: 22,9 м²

Санузлы: 1 санузел

Спальни: 1 спальня

Лифты: 2 мес. + 2 гра.

Телефон: нет

Борьба с мошенниками: 4 кв. 2018 год

Представитель: ID8709652
+7 495 134-64-10

Помогите другим, что написать объявление на CIAN

Заказ и бронирование

Комментарий Пожелание Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Расчитать стоимость перевода

Система на объекте: Мы работаем на объекте круглосуточно 24 часа. Все мероприятия проводятся без перерыва 24 часа в сутки.

Дом у реки, КП Восток Кантри: Отличное предложение! Прекрасная локация. Домашний уютный сад 13 кв. м. руб. Конфорт. Тел.: (495) 644-59-18

Апартаменты у м. Давыдовское от 4,6 млн руб! 13 кв. м. ТТН. Рассрочка! от застройщика. Цена в 2014 году! Тел.: (495) 124-92-65

<http://www.cian.ru/sale/flat/146410324/>

www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030324

Яндекс Начальная страница

«ВОДНЫЙ» МФК

Стоимость: 10 86 млн руб.
 Площадь: 71,2 м²
 Комнат: 2
 Этаж: 4
 Корпус: 4
 Секция: 1
 Тип: Апартаменты

ПОКАЗ АПАРТАМЕНТОВ И КВАРТИР
 8 (495) 387 18 23

ИЗМЕНИТЬ ЗАЯВКУ

ПРЕДЛОЖИТЬ ПРОЕКТ

Ссылки RU 14:52 09.06.2016

[http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&rooms\[\]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus\[\]=270030324](http://www.estatet.ru/catalog/apartamenti_v_mfk_vodniy/flats?rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&rooms[]=0&floor_from=1&floor_to=26&corpus[]=270030324)

www.cian.ru/sale/flat/142946249/

Яндекс Начальная страница

Москва, район Головинский, Кронштадтский бул., 6к1

Водный стадион 6 мин. пешком

11 185 200 руб.
 156 000 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: 6 / 26
 Тип дома: новостройка, монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 71,7 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: ≈ 29,8 м²
 Площадь кухни: ≈ 23,9 м²
 Санузел: ≈ 1 совм.
 Балкон: ≈ 1 лодж.
 Лифт: 2 этаж + 2 груз.
 Телефон: нет
 Вид на окно: двор
 Сдача ГК: 4 кв. 2016 года

Представитель: ID:8709652 От застройщика Участник программы

Апартаменты в новом комплексе «Водный» - это воплощение комфортной среды для жизни и отдыха. Индивидуальная архитектура зданий от известного бюро Zvezda выгодно подчеркивает статус комплекса. Оптимальная планировка европейского типа апартаментов площадью от 40 до 100 кв. м позволит будущим жильцам реализовать свои дизайнерские идеи в интерьере. Комплекс с апартаментами «Водный» - это благоприятная экология в черте города. Каскад Головинского пруда с водопадами и Химкинское водохранилище с пляжами - все это в 15 мин. пешком. На первых этажах комплекса апартаментов предусмотрены все необходимые инфраструктура - детский сад и центр развития, фитнес-клуб, кафе и рестораны, книжные лавки и службы бытового сервиса. В непосредственной близости находится подземный паркинг для удобства жителей.

Представитель: ID8709652
 +7 495 134-64-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Жилая площадь: 4,31 м², 16,63 м², 23,86 м², 1,59 м², 13,30 м², 3,00 м², 1,97 м², 2,28 м²

ЦИАН ID 8709652

Жилая дом «Марина роща»
 Жилая дом бизнес-класса рядом с центром Москвы. Большие просторные квартиры. Развитая инфраструктура. У метро.
 Тел.: (495) 789-33-33

Митяев О2
 Город - курорт в 15 минутах до м. Петликовское шоссе. Квартиры с придомовым участком. Звоните!
 ТОЛЬКО В КИШЕО
 СКИДКА 20%

Жилая квартал Митяев - г.Химки

Ссылки RU 13:47 09.06.2016

<http://www.cian.ru/sale/flat/142946249/>

Приложение 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Бряльская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Кому Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищная корпорация»
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,
ИНН 7714862178, ОГРН 1127746023734,
полное наименование организации – для юридических лиц),
125167, г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1
(его почтовый ящик и адрес, адрес электронной почты)

Дело № 25139

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 31 » августа 2015 г.

№ 77-124000-006719-2015

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; ~~объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;~~ ~~завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;~~

многофункциональный комплекс, 2-я очередь

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **125212, Москва, Кронштадский б-р, д. 6, кор. 1, кор. 2, кор. 3, кор. 4, кор. 5, д. 6, соор. 6**

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 77:09:0001025:1468

строительный адрес: **Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, вл. 5**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № **RU77124000-007963**, дата выдачи «**23**» **апрели 2013** г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015
 II. Сведения об объекте капитального строительства

2

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	769 708,35	703 858,0
в том числе надземной части	куб.м.	489 344,35	490 187,0
Общая площадь, в том числе:	кв.м.	178 327,78	167 427,6
подземная	кв.м.	51 884,17	54 298,0
площадь квартир	шт/кв.м	724/38 054,76	724/38 214,5
площадь апартаментов	шт/кв.м	912/50 392,60	912/49 177,8
Количество мест хранения автомобилей подземной автостоянки	м/мест	1401	1401
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	6	6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	-	-	-
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	36 671,76	36 934,4
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	32 009,05	19 861,5
Количество этажей	шт.	29	29
в том числе подземных	шт.	3	3
Количество секций	секц	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	724/38 054,76	724/38 214,5
в т.ч. 1-комнатные	шт.	724/38 054,76	724/38 214,5
PBN 0016678			

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015			
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	38 054,76	38 214,5
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Теплоснабжение: Труба 2 Д.426х9,0/650 ППУ ПЭ	п.м.	98,1	98,1
Водосток: Трубы чугунные ВЧШГ Д. 150, 200, 300	п.м.	27,26	27,26
Водопровод: Трубы чугунные ВЧШГ Д. 200	п.м.	8,0	8,0
Канализация: Трубы чугунные ВЧШГ Д.100,150,200	п.м.	105,04	105,04
Электроснабжение: Кабель АПвПг-20 -1х500/70	п.м.	589,0	589,0
Телефонная канализация: Труба а/ц д.100	п.м.	55,0	55,0
Телевидение: IP телевидение	шт.	1	1
Радиофикация: Внешняя антенна Родант 320	шт.	1	1
Узел программ проводного трехпрограмного вещания УППВ1918	шт.	1	1
Лифты	шт.	21	21
Материалы фундаментов	-	монолитный ж/б	монолитный ж/б
Материалы стен	-	монолитный ж/б, газоблок	монолитный ж/б, газоблок
Материалы перекрытий	-	монолитный ж/б	монолитный ж/б
Материалы кровли	-	рулонная, техноласт П ЭПП	рулонная, техноласт П ЭПП
Иные показатели:			
Кронштадский б-р, д. 6, кор. 1	кв.м	25 144,4	22 570,7
Апартаменты	шт./кв.м.	155/ 8 011,5	155/ 7 721,1
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	868,8	841,8
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 614,5	9 657,0
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6389,5	4019,60
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	192/ 9 614,5	192/9 657,0
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	192/ 9 614,5	192/9 657,0
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 945,7	9 988,2
Количество лифтов	шт	4	4
Кронштадский б-р, д. 6, кор. 2	кв.м	25 315,1	22 583,8
Апартаменты	шт./кв.м.	297/ 16 102,97	297 /15 809,8

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015			
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	856,7	830,70
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	1 837,26	1 847,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6428,2	4 023,5
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	37/ 1 837,26	37/1 847,6
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	37/ 1 837,26	37/1 847,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	1 909,46	1 919,8
Количество лифтов	шт	4	4
Кронштадский б-р, д. 6, кор. 3	кв.м	25 370,9	22 731,9
Апартаменты	шт./кв.м.	87/ 5 380,0	87/5 083,2
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	448,2	443,1
Площадь детского учреждения дополнительного образования и воспитания	кв.м.	2 127,0	2 127,0
Вместимость	мест	120	120
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	10 763,4	10 912,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	шт.	5879,3	3 782,4
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	секц	-	-
Количество секций	шт./кв.м.	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	210/ 10 763,4	210/10 912,6
в т.ч. 1-комнатные	кв.м.	210/ 10 763,4	210/10 912,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	шт	11 249,90	11 296,2
Количество лифтов	кв.м	5	5
Кронштадский б-р, д. 6, кор. 4	кв.м	25 131,0	22 563,3
Апартаменты	шт./кв.м.	228/ 12 251,53	228/11 949,3
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	849,9	826,0
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	5 560,2	5 580,3
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6638,5	4 017,8
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1

PBN 0016673

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015

Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	116/ 5 560,2	116/5 580,3
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	116/ 5 560,2	116/5 580,3
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	5 750,1	5 770,2
Количество лифтов	шт	4	4
Кронштадский б-р, д. 6, кор. 5	кв.м	25 482,21	22 679,9
Апартаменты	шт./кв.м.	145/ 8 646,6	145/8 614,4
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	836,6	807,2
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	8 896,4	8 936,9
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6673,55	4 018,2
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	169/ 8 896,4	169/8 936,9
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	169/ 8 896,4	169/8 936,9
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 199,6	9 240,1
Количество лифтов	шт	4	4
Кронштадский б-р, д. 6, соор. 6	кв.м	51 884,17	54 298,0
Подземная автостоянка	маш/мест	1401	1401
Площадь подземной автостоянки	кв.м	22 381,7	23454,5
Количество уровней	шт	3	3
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
3. Объекты производственного назначения			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015

6

4. Линейные объекты

Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания	-	"В" высокий	"В" высокий
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	65	65
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минвата «Технониколь» 150 мм	минвата «Технониколь» 150 мм
Заполнение световых проемов	-	двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете	двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

От 12.08.2015, 27.08.2015, Фролова Ольга Валерьевна, № 77-113-200, от 22.07.2013

(дата подготовки технического плана, фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего).

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат.

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя

(должность уведомленного осуществляющего выдачу строительных)



Соловов М.В.

(расшифровка подписи)

« 31 »

августа



М.П.

РВД 0000020



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность.
 Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5102
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 70,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 3 - помещение 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.1.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1113/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77/022-77/022/029/2016-1113/1

Нурметов И. Т.

77-AC 838962



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5083
Объект права: помещение, наименование: нежилое, площадь 71,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - помещение 32, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, Бульв.Кронштадтский, д.б, корп.1.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1109/1



Государственный регистратор,
 (подпись, и.п.)

Нурметов И. Т.

77-77/022-77/022/029/2016-1109/1

77-АС 838656



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор)
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023714

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:0046
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 71,2 кв.м, этаж: 7, номера на поэтажном плане: этаж 7 - помещение 71, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.1.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1123/1



Государственный регистратор
 (подпись, и.п.)

Нурметов И. Т.

77-77/022-77/022/029/2016-1123/1

77-АС 838655



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025-4373
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 70,9 кв.м., этаж: 8, номера на поэтажном плане: этаж 8 - помещение 71, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1142/1

Государственный регистратор



77-77/022-77/022/029/2016-1142/1

Жукова А. А.

77-AC 838638



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
 Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность
 Кадастровый (условный) номер: 77:09:0001025/4412
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 71,5 кв.м., этаж: 11, номера на поэтажном плане: этаж 11 - помещение 110, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, Бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись, регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1137/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-АС 838633



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124-000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:4470
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 72 кв.м., этаж: 15, номера на поэтажном плане: этаж 15 - помещение 163, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/059/2016-1160/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-АС 838634



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127745023734

Вид права: Собственность
 Кадастровый (условный) номер: 77:09:0001025:4306
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 70,9 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: этаж 2 - помещение 2007, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1152/1

Государственный регистратор



77-77/022-77/022/029/2016-1152/1

Жукова А. А.

77-АС 838635



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность

Кадастровый (условный) номер: 77:09:0001025:5570

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 71,7 кв.м., этаж: 18, номера на поэтажном плане: этаж 18 - помещение 161, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1448/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-77/022-77/022/029/2016-1448/1

77 АС 701349



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 19.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мозгостройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5577

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 49 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 22 - помещение 210 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва; бульв.Кронштадтский, д.6, корп.3.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1171/1

Государственный регистратор



77-77/022-77/022/029/2016-1171/1

Азизова М. М.

77-AC 838629



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5310
Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 43,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 17 - помещение 189, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.4.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись, регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1094/1

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Азимова М. М.

77-77/022-77/022/029/2016-1094/1

77-АС 838630



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016
 Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность
 Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5337
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 43,7 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 20 - помещение 2351, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв. Кронштадтский, д.6, корп.4.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1105/1

Государственный регистратор



(подпись, и.о.)

77-77/022-77/022/029/2016-1105/1

Аязова М. М.

77-АС 838631



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:4135

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 66,3 кв.м., этаж: 10, номера на поэтажном плане: этаж 10 - помещение 94, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.5.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1460/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

77-77/022-77/022/029/2016-1460/1



Азимова М. М.

77-АС 838623



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025-4109

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 49,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 16 - помещение 164, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.5.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1165/1

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

77-77/022-77/022/029/2016-1165/1

Азимова М. М.

77-AC 838628

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 93 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

