



ОТЧЕТ № 130/20

**об оценке справедливой
стоимости имущественных прав
на недвижимое имущество,
расположенное по адресам:
Ивановская область, город Иваново,
ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2**

Дата оценки по состоянию на «06» февраля 2020года

г. Москва 2020 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1

Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 130/20

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №6 от «04» февраля 2020 г. к Договору №2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 130/20, составленного «06» февраля 2020 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов.

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Имущественные права (права требования) на квартиры в строящемся жилом доме (квартиры в построенном жилом доме, право собственности на которые еще не оформлено, а также в случае регистрации права собственности) полный перечень указан в таблицах в п. №2.1.
Адрес	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Дата оценки	По состоянию на «06» февраля 2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился.
Период проведения работ по оценке	«04» февраля 2020 г. – «06» февраля 2020 г.
Дата составления Отчета	«06» февраля 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ 130/20 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался
<i>Используемые стандарты оценки</i>	
1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и	
2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;	
3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;	
4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;	
5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;	
6. МСФО (IFRS) 13;	
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РОО»	

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС (20%)**53 534 585****(пятьдесят три миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей,****в том числе:**

№ п/п	№ кварт иры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	2 415 181
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	2 311 178
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	2 426 737
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	2 311 178
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	2 311 178
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	2 311 178
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	2 307 326
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	2 299 622
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	2 307 326
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	2 315 030
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	2 195 619
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	2 207 175
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	2 187 915
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	2 187 915
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	2 315 030
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	2 299 622
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	2 388 217

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	2 407 477
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	2 284 214
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	2 407 477
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	2 445 997
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	2 449 848
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	2 442 145

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	14
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
1.10. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	14
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	20
2.2. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.....	31
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ГОРОДА ИВАНОВО	36
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	43
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	43
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	44
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
5.4. ВЫВОДЫ.....	45
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	48
6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	50
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	54
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	55
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	62
<i>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>62</i>

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку****Таблица 1.1.**

Объект оценки	Имущественные права (права требования) на квартиры в строящемся жилом доме (квартиры в построенном жилом доме, право собственности на которые еще не оформлено, а также в случае регистрации права собственности) полный перечень указан в таблицах в п. №2.1.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права (права требования) на квартиры в строящемся жилом доме (квартиры в построенном жилом доме, право собственности на которые еще не оформлено, а также в случае регистрации права собственности) полный перечень указан в таблицах в п. №2.1.
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	По состоянию на «06» февраля 2020 г.
Срок проведения оценки	«04» февраля 2020 г. – «06» февраля 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении одного рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральным стандартом оценки № 9, Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9);
- Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721;
- Стандартами саморегулируемой организации “ Российское общество оценщиков” (СРО “РОО”).
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «РОО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «РОО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;

Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.

Проект акта приема-передачи квартир по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

Проект акта приема-передачи квартир по Договору Д/18-1 №2 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Вместе с тем, Оценщик не несет ответственности за полноту информации, представленной Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по выявлению ограничений и обременений Объекта оценки, а также других фактов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость. Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и иные документы. Скан-копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для

восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.
- Дома, в которых располагаются оцениваемые объекты, введены в эксплуатацию и квартиры поставлены на кадастровый учёт. При оценке, оценщик исходил из допущения о том, что оцениваемые права требований обладают теми же качествами, что и права собственности. Таким образом, при подборе аналогов, оценщик рассматривал объекты, представленные на праве собственности.

1.4. Сведения о Заказчике оценки Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Почтовый адрес:	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г., Санкт-Петербургским Государственным Политехническим Университетом (СПбГПУ) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002351-1 от 25 января 2018. Направление «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016784-3 от 22 марта 2019. Направление «Оценка бизнеса».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00020/19; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2019 г. Период действия с 29.05.2019 г. по 28.05.2020 г. Страховая сумма - 5 млн. руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости Оценщика	Амбаров Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Амбаров А.Ю. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Амбаров А.Ю. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или

	кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18
Контактный телефон	+7(961) 8116013

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 130/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 к Договору №2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»
Дата оценки	По состоянию на «06» февраля 2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился.
Период проведения оценки	«04» февраля 2020 г. – «06» февраля 2020 г.
Дата составления отчета	«06» февраля 2020 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	Имущественные права (права требования) на квартиры в строящемся жилом доме (квартиры в построенном жилом доме, право собственности на которые еще не оформлено, а также в случае регистрации права собственности) полный перечень указан в таблицах в п. №2.1.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Имущественные права на объект оценки	Вышеуказанный Объект оценки находится в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав на недвижимое имущество
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено

Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов

Таблица 1.б.

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	загрятный подход, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	не использовался	2 415 181	не использовался
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	не использовался	2 311 178	не использовался
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	не использовался	2 426 737	не использовался
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	не использовался	2 311 178	не использовался
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	не использовался	2 311 178	не использовался
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	не использовался	2 311 178	не использовался
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	не использовался	2 307 326	не использовался
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	не использовался	2 299 622	не использовался
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	не использовался	2 307 326	не использовался
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	не использовался	2 315 030	не использовался
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	не использовался	2 195 619	не использовался
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	не использовался	2 207 175	не использовался
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	не использовался	2 187 915	не использовался
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	не использовался	2 187 915	не использовался
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	не использовался	2 315 030	не использовался
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	не использовался	2 299 622	не использовался
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	не использовался	2 388 217	не использовался
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	не использовался	2 407 477	не использовался
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	не использовался	2 284 214	не использовался
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	не использовался	2 407 477	не использовался
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	не использовался	2 445 997	не использовался
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	не использовался	2 449 848	не использовался
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	не использовался	2 442 145	не использовался

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС (20%)**53 534 585****(пятьдесят три миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей,****в том числе:****Таблица 1.7.**

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	1	2	1п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	2 415 181
2	4	2	1п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	2 311 178
3	29	2	1п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	2 426 737
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	2 311 178
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	2 311 178
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	2 311 178
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	2 307 326
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	2 299 622
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	2 307 326
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	2 315 030
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	2 195 619
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	2 207 175
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	2 187 915
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	2 187 915
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	2 315 030
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	2 299 622
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	2 388 217

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	2 407 477
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	2 284 214
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	2 407 477
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	2 445 997
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	2 449 848
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	2 442 145

1.7. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость имущественных прав на недвижимое имущество.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

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.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.10 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Права на объекты недвижимого имущества, представленного к оценке является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

1.11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.
- Проект акта приема-передачи квартир по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации**Таблица 1.8.**

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Договора участия в долевом строительстве)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены ¹ . В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Простые копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются имущественные права на 23 жилые квартиры, расположенные в жилом комплексе на 1-9 этажах двух 9-ти этажных кирпичных домов — литер 1 и 2, расположенных по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2.

Обладателями прав требования являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Информация об объектах недвижимости представлена в таблице далее.

¹ Обременения - Доверительное управление, по данным Заказчика.

Таблица 2.1.

№	Адрес	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м согласно ЕГРН	Подъезд, этаж	Количество комнат	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права учитываемый при оценке
1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.1	66,1	62,7	1п., 2эт.	2	37:24:010307:3579	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв. 4	63,6	60	1п., 2 эт.	2	37:24:010307:3667	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
3	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.29	66,1	63	1п., 9 эт.	2	37:24:010307:3646	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
4	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.33	63,6	60	2 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3650	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
5	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.36	63,6	60	2 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3653	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.61	63,6	60	2 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3681	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
7	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.65	63,6	59,9	3 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3685	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности
8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.68	63,6	59,7	3 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3688	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущества	Право собственности

№	Адрес	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м согласно ЕГРН	Подъезд, этаж	Количество комнат	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права учитываемый при оценке
9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.93	63,6	59,9	3 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3716	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
10	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.96	63,6	60,1	3 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3719	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
11	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.100	61,8	57	4 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3471	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
12	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.128	61,8	57,3	4 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3501	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
13	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.129	61,8	56,8	5 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3503	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
14	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.157	61,8	56,8	5 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3533	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
15	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.161	63,6	60,1	6 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3538	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
16	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.189	63,6	59,7	6 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3569	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
17	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.196	66,1	62	7 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3576	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности

№	Адрес	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Общая площадь, кв.м согласно ЕГРН	Подъезд, этаж	Количество комнат	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права учитываемый при оценке
18	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.220	66,1	62,5	7 п., 8 эт.	2	37:24:010307:3604	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
19	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.221	63,6	59,3	7 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3605	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
20	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, кв.224	66,1	62,5	7 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3608	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
21	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2, кв.1	66,1	63,5	1 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3372	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
22	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2, кв.25	66,1	63,6	1 п., 8 эт.	2	37:24:010307:3396	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности
23	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2, кв.29	66,1	63,4	1 п., 9 эт.	2	37:24:010307:3400	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право собственности

2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Основанием для возникновения имущественных прав на объект долевого строительства являются:

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г. запись регистрации 37-37/001-37/011/005/2016-4700/2. (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома), с кадастровым номером: 37:24:010307:69, общей площадью 15391 кв. м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова;

Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;

2. Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.

По данным Правообладателя: существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений).

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства:

1. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") и настоящим Федеральным законом.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Источник: http://base.garant.ru/12138267/#block_16#ixzz3kfADIB4U

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». Таким

образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Дома, в которых располагаются оцениваемые объекты, введены в эксплуатацию и квартиры поставлены на кадастровый учёт. Настоящий отчёт об оценке является основанием учета квартир на праве собственности. При оценке, оценщик исходил из допущения о том, что оцениваемые права требований обладают теми же качествами, что и права собственности. Таким образом, при подборе аналогов, оценщик рассматривал объекты, представленные на праве собственности.

Таблица 2.2.

Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам расчета справедливой стоимости

2.2. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение на карте г. Иваново



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2.

Краткая характеристика г. Иваново

Ивановская область — административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Площадь — 21 437 кв. км. Население — более 1000 тыс. человек

Областной центр — г. **Иваново**, расстояние от Иваново до Москвы — 275 км.

Область граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями.

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (около 30 %), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %). Особой концентрацией промышленности отличается региональный центр. Г. Иваново - крупный город центрального федерального округа, важный экономический, культурный и научный центр.

Население города с ближайшими поселениями - около 500 тысяч человек. А Иваново с агломерацией в радиусе 20 км от его границы насчитывает свыше 600 тысяч человек.

Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Разделяя город на две части, с севера на юг течет река Уводь, приток реки Клязьмы. В пределах города в Уводь впадают малые реки: Талка и Харинка. На берегах рек в черте города расположены парки отдыха: им. Степанова, Революции 1905 года и Харинка. Лесные массивы, окружающие город, сосредоточены за местечками Лесное, Богородское, Пустошь-Бор по северной окраине на территории 11 кварталов и являются местами отдыха населения.

Экономика

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует значительное число промышленных предприятий.

Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Первые текстильные мануфактуры появились здесь ещё в XVII веке. На данный момент число текстильных предприятий заметно сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с пятидесятых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий. До начала 90-х годов существовал научно-исследовательский институт союзного масштаба — НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

В настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

Иваново широко известен еще и как город студентов. Высокий уровень образования и отличные условия для обучения привлекают студентов, как из ближайших областей, так и из дальнего зарубежья.

Ленинский район — административный район города Иваново.

Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Уводь. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица.

Экономика

На территории района располагается ряд крупных предприятий: Завод «Точприбор», Хлебокомбинат № 3, Комбинат им. Самойлова, Ивановская ТЭЦ-2, Гипермаркет «Евролэнд» (Бывший Камвольный комбинат), «БиМарт», ТЦ «Тополь» и другие.

Управление

В районе находится Администрация города Иваново, Правительство Ивановской области, ряд федеральных, государственных и муниципальных учреждений.

Социальная сфера

В Ленинском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, театры («Дворец искусств»), филармония, кинотеатр «Искра — Deluxe». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 2.3. Местоположение и локальное окружение

Показатель	Характеристика
Адрес Объекта оценки	г. Иваново, ул. Кудряшова
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро, ж/д станций, транспортная доступность)	До центра города не более 4 км. До магистрали города просп. Строителей не более 100 м
Эстетичность окружающей застройки	Плотность окружающей застройки - средняя. Здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах

Показатель	Характеристика
	и размещением в нижнем этаже объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения. Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв. м. расположенного в г. Иваново на улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждения, школы, торговые центры, и т. д.)	Развитая инфраструктура: детские сады, школы, мед. учреждения, магазины - все в шаговой доступности (2 - 5 мин пешком).
Состояние прилегающей территории (ее благоустройство)	Прилегающая территория благоустроена.
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Интенсивность движения - средняя
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Многоэтажная жилая застройка
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Объект находится вблизи (2-5 минут пешком) от объектов социально-бытовой сферы.
Близость к объектам развлечений и отдыха	Объект находится вблизи (2-5 минут пешком) объектов развлечений и отдыха.
Придомовая территория	Не огороженная
Наличие зеленых насаждений	Нет
Наличие детской площадки	Наличие по проекту
Прочие особенности местоположения	Не выявлено
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено
Состояние окружающей среды	Экологическая ситуация в «текстильной столице» России – городе Иваново – оценивается как удовлетворительная. Однако, в городе площадью 105 квадратных километров существует ряд некоторых экологических проблем: состояние рек и водоемов, загрязнение воздуха от швейных предприятий и промышленных центров. Для поддержания здоровья окружающей среды города, создано множество пунктов приема макулатуры в Иваново Источник информации: http://gde-in.ru/priem-makulaturi-v-ivanovo#hcq=rCU9dnp http://www.37.ru/news/glavnye-novosti/ivanovo-otmetili-na-ekologicheskoy-karte-rossii-tsvetom-bezrazlichiya-/).

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Техническое описание

В состав объекта оценки входят имущественные права на 23 квартиры.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения объекта оценки и непосредственно описание самих помещений.

Таблица 2.4 Описание дома (первичного объекта недвижимости)

Показатель	Характеристика
Год постройки	2018
Серия дома	Индивидуальный проект
Усредненный срок службы здания в годах ²	120
Физический износ здания %	Менее 3% ³
Состояние дома	Хорошее
Количество квартир на этаже	4
Этажность	Состоит из семи 10-этажных секций (в том числе подземный этаж)
Материал стен	Полнотелый силикатный кирпич
Материал перегородок	Силикатные пазогребневые блоки
Группа капитальности	I
Состояние внешней отделки	Без отделки
Состояние внешнего вида фасада дома	Хорошее
Характеристика перекрытий	Ж/б
Состояние подъезда	Хорошее
Лифт	Предусмотрены по проекту
Мусоропровод	Предусмотрены по проекту
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Противопожарная безопасность	Предусмотрена по проекту
Наличие и тип парковки	Стихийная, во дворе
Уровень защищенности подъезда	Нет
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Без доп. услуг
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Не выявлено
Данные о сносе	Не подлежит (новостройка)
Выводы об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов.	Дом сдан гос комиссии и введен в эксплуатацию не выявлено существенных дефектов здания, в котором расположен Объект оценки, способных в дальнейшем привести к аварийности здания и признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта здания с отселением жильцов
Общее описание строящегося жилого дома	Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Сэнарджи» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составит 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм. 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных пазогребневых блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.

² Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

³ Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

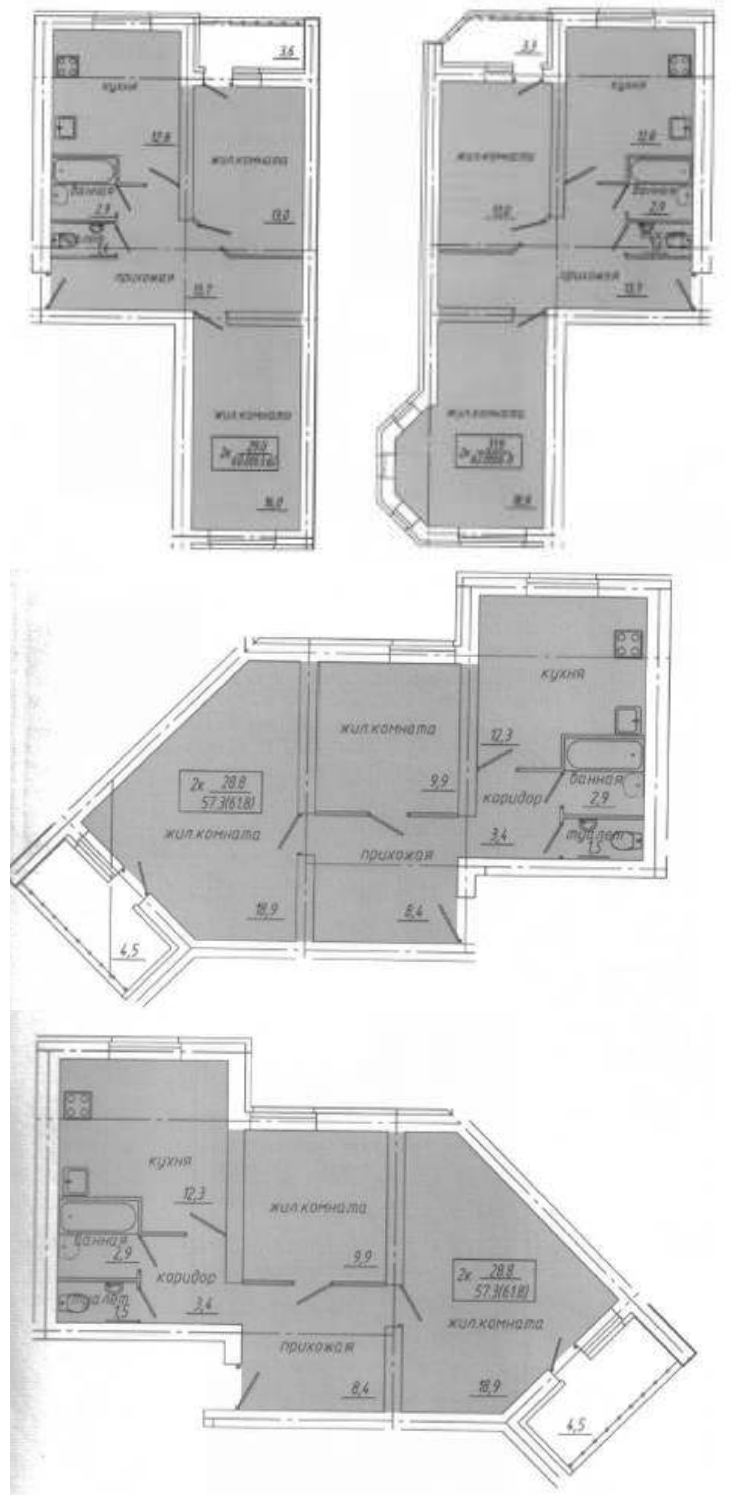
$I\% = Tэф/Tс \times 100\%$ Где: I% - накопленный износ; Tэф - эффективный возраст, лет; Tс - типичный срок, лет.

Показатель	Характеристика
	<p>Перекрытия - выполнены железобетонными многпустотными плитами.</p> <p>Лестничные марши - сборные железобетонные.</p> <p>Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков.</p> <p>Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций и наличием необходимых технических помещений.</p> <p>Кровля, совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованным водостоком.</p> <p>Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (г.п. – 630 кг).</p> <p>Входы в подъезды со стороны дворового фасада. Перед входом в каждую входную группу устраиваются входная площадка с лестничным маршем, тамбур с установкой металлических дверей с домофоном. Для вертикального сообщения между жилыми этажами и доступа маломобильных групп населения, в каждом подъезде секций жилого дома, запроектирована закрытая внутренняя лестничная клетка, в объеме которой запроектированы шфг с лифтовым холлом, имеющие естественное освещение и выход непосредственно наружу через тамбуры.</p> <p>Входы в офисные помещения 1-го этажа со стороны главных фасадов, со стороны вне дворовой части здания, имеют отдельные изолированные выходы через тамбур и оборудованы пандусами с уклоном в 20°, с учетом обслуживания малоподвижных групп населения.</p> <p>Входные двери шириной 1,5 м, глубина входных тамбуров в жилой части дома не менее 1,8 м, высота элементов порога не превышает 0,012 м, подход к лифтам и внутренние дверные проемы не имеют порогов и перепадов высот пола.</p> <p>Отопление дома — центральное.</p> <p>Предусмотрено благоустройство придомовой территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, подъезд машин к жилому дому со стороны ул. Кудряшова, озеленение территории.</p>

Таблица 2.5 Описание квартир

Показатель	Характеристика
Этаж	2-9
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	<p>Фиксированная</p> <p>Варианты планировки квартир</p> 

Показатель	Характеристика
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	2 к. кв



Общая площадь (с учетом площадей балконов и лоджий), кв. м.	№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м. по ДДУ
	1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6
	5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6
	6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6
	7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6
	8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6
	9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6
	10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6
	11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8

Показатель	Характеристика				
	12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8
	13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8
	14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8
	15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6
	16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6
	17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1
	18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1
	19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6
	20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1
	21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	Итого				1 475,6
Площадь кухни, кв. м.	более 10 кв. м				
Балкон/лоджия	Есть				
Остекление	Есть)				
Санузел, количество санузлов	Раздельный				
Выход окон/Вид из окон	Во двор, на улицу / Соседние жилые дома				
Сантехника/состояние	Заведены коммуникации в квартиру				
Подключение к электричеству	Есть				
Телефон	Нет				
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть				
Подключение к канализации	Есть				
Входная дверь	Есть				
Межкомнатные двери	Нет				
Кондиционирование	Нет				
Отопительные приборы	Есть				
Кухонная плита	Не установлена				
Наличие следов протечек	Нет				
Высота потолков, м	2,7 м				
Дополнительные удобства	Не выявлено				
Состояние отделки внутренних помещений	Без отделки				
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделка всех помещений				
Планировка по плану БТИ	Фиксированная				
Полы	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон				
Потолки	Во всех помещениях – бетон				
Стены	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон				
Окна	Во всех помещениях – ПВХ				
Использование Объекта оценки	Не используется				
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление				
Техническое состояние объекта на момент сдачи в эксплуатацию	<p>В каждой квартире предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.</p> <p>В квартирах предусмотрены электрощиты.</p> <p>Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки); - выполнена внутриквартирная электроразводка с установкой электросчетчика и конечных устройств; - установлен наружный дверной блок (входной в 				

Показатель	Характеристика
	квартиру); - остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов); - выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий); - выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключение лоджий)

Фотографии объекта оценки

Таблица 2.7.

Фото 1 Общий вид строительной площадки⁴

ВЫВОДЫ:

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с хорошим коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики местоположения

⁴ <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/> Данные открытых источников

Объект оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одном из густонаселенных районов города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений объекта оценки как нельзя более полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении объекта оценки не выявлено.

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств. 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. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

На ликвидность также влияют:

1. *Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.
2. *Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
3. *Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.

Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

4. *Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива с очень высокой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 0.8

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

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Существует еще ряд факторов, влияющих на ликвидность, которые будут рассмотрены позднее применительно к конкретным видам активов. Для целей определения сроков экспозиции оценщик использовал данные некоммерческой организации «СтатРиелт». Данные приведены по состоянию на 01.10.2019 г.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	5	3
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	9	5
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	9	6
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	4	2
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	6	4
7	Парковочные места, машино-места	2	4	3

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Согласно данному справочнику, средние сроки ликвидности для квартир площадью до 70 кв.м составляют 3 месяца, средние сроки ликвидности для административных и офисных помещений и зданий составляют 7 месяцев.

Таким образом, ликвидность квартир, входящих в состав объекта оценки признается средней, ликвидность нежилых помещений, входящих в объект оценки, признается низкой.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Основные показатели социально-экономического развития России

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина деловой активности. Декабрь 2019 года⁵

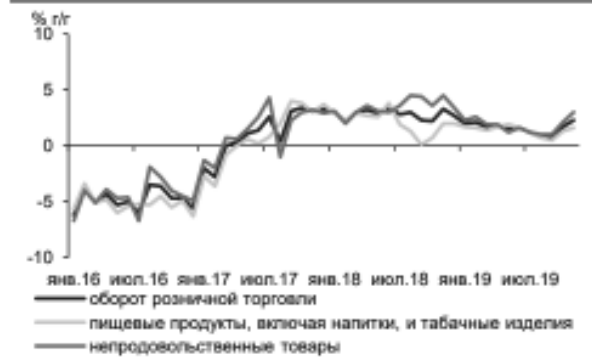
Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.



⁵ https://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218_.pdf

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать

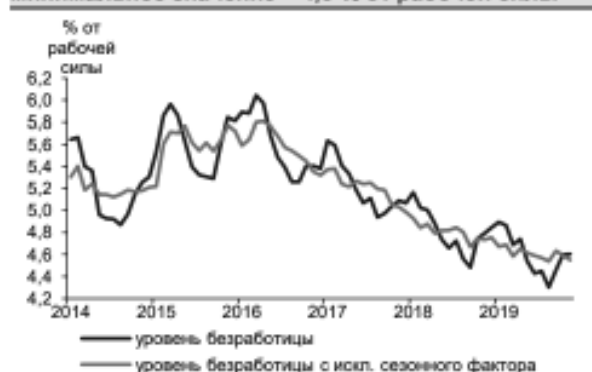


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

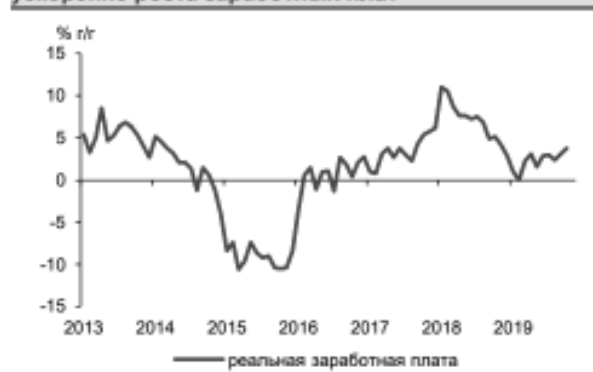
Рынок труда Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–Февраль 2020 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат

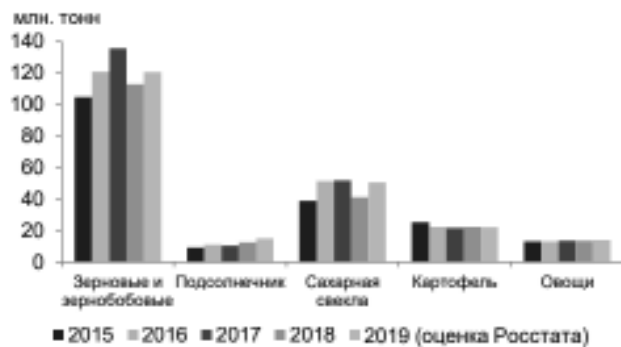


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

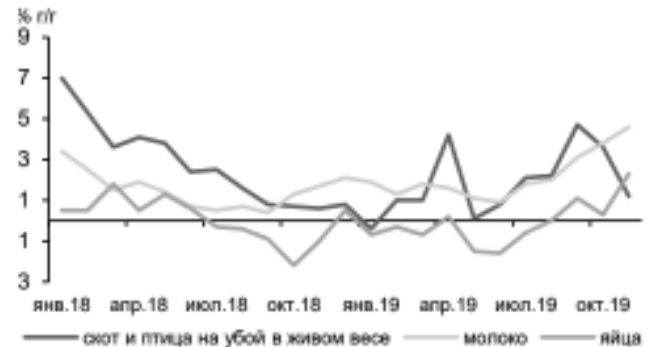
Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре. Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %). В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,4 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрем до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Рис. 7. Сбор большинства культур превысил показатели прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. В животноводстве динамика по отдельным продуктам в ноябре была разнонаправленной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2018	2017	2010-2016
Зерновые и зернобобовые культуры	120,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источник: Росстат.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
неметаллической минеральной								
продукции								
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,6/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то

есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

• многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.; • индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к жилой недвижимости⁶, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как жилых 2-комнатных квартир.

⁶ В части 1-3 комнатных квартир.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости к города Иваново⁷

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Иваново - 28.10.2019:

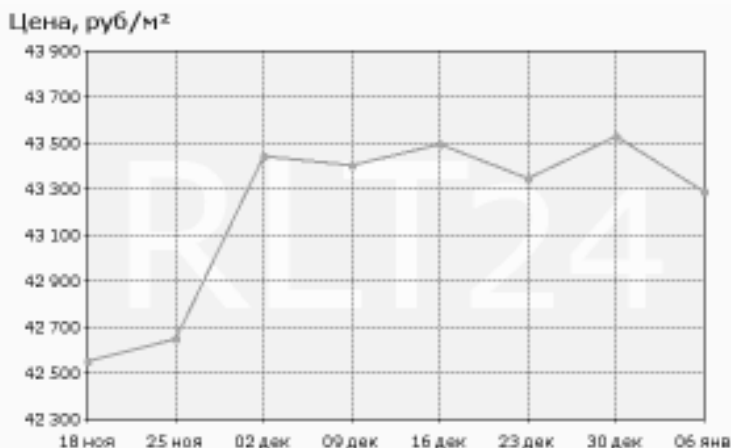
Цена квадратного метра жилья, Иваново - 06.01.2020:

43 288 руб/м² *

699 \$/м²**

624 €/м²

Динамика цен на квартиры в Иваново



Изменение цены квадратного метра квартир в Иваново за неделю:

↓-0.55%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Иваново:

↓-0.35%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Иваново на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Иваново проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

** по курсу 61.91 руб. за 1\$ США, 69.38 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Иваново*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
2.6 тыс. квартир	6.1 млрд. руб.	139.9 тыс. м ²

Квартиры в Иваново на вторичном рынке

тип квартиры	доля	количество	общая стоимость	площадь
однокомнатные квартиры	29.3%	768	1.2 млрд. руб.	27.0 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	41.0%	1.1 тыс.	2.3 млрд. руб.	53.8 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	24.5%	642	2.0 млрд. руб.	45.7 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	5.3%	139	613.4 млн. руб.	13.4 тыс. м ²

* в таблице показано сколько квартир продается в Иваново на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Иваново за 1 кв. метр, 6 января 2020 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	45 184 руб/м ²	730 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	42 709 руб/м ²	690 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	41 923 руб/м ²	677 \$/м ²
многокомнатные квартиры	43 620 руб/м ²	705 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Иваново на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Иваново.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Иваново за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↓-0.56%	- 254 руб.
2 комн. квартира	↓-0.54%	- 233 руб.
3 комн. квартира	↓-0.62%	- 262 руб.
многокомнатная квартира	↑+0.24%	+ 103 руб.

⁷ <http://www.rlt24.com/primary/ivanovo>, <http://www.rlt24.com/prices/ivanovo>

Цена квартир в Иваново, 6 янв 2020 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	35.2 м ²	1 599 885 руб.	25 844 \$
2 комн. квартира	50.0 м ²	2 180 879 руб.	35 229 \$
3 комн. квартира	71.1 м ²	3 049 677 руб.	49 263 \$
многокомнатная квартира	96.3 м ²	4 412 985 руб.	71 286 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Иваново на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Иваново

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↓-1.00%	- 16 183 руб.
2 комн. квартира	↓-1.28%	- 28 341 руб.
3 комн. квартира	↓-0.88%	- 26 927 руб.
многокомнатная квартира	↓-0.03%	- 1 376 руб.

Средняя цена за квартиру в Иваново на 06.01.2020: *

53.3 м ²	2 341 919 руб.	37 830 \$
---------------------	----------------	-----------

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Иваново.

Актуальные предложения о продаже квартир в районе объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 80	63	2 000 000	31 746	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225259333/
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 84А	58,1	2 200 000	37 866	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225511794/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	104	4 300 000	41 346	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224320928/
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 82А	44,2	1 880 000	42 534	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/221076300/
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 80	67,6	2 900 000	42 899	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/221320229/
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 80	63	2 750 000	43 651	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224816110/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	65	2 850 000	43 846	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/219915021/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65	2 880 000	44 308	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216585167/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65	2 880 000	44 308	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217527984/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,2	2 960 000	45 399	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/223615296/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	80	3 700 000	46 250	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225009882/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 2	107,9	4 999 000	46 330	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/219017793/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 2	41	1 900 000	46 341	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224938234/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14	63	2 930 000	46 508	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209956566/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	60	2 800 000	46 667	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224909192/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 19	62	2 923 000	47 145	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/219697830/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61	2 900 000	47 541	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/222337965/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61	2 900 000	47 541	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/205311028/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	46	2 199 990	47 826	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225410940/

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 10	96,6	4 700 000	48 654	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/213216359/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	80	3 900 000	48 750	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/223315390/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14Ак2	57,9	2 850 000	49 223	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225468349/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 6	92,6	4 560 000	49 244	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/222338027/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 20	78	3 850 000	49 359	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225188177/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 5	42	2 090 000	49 762	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/218880989/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 18	61	3 099 000	50 803	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225193555/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	42	2 150 000	51 190	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225577520/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	42	2 150 000	51 190	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225289556/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	42,5	2 180 000	51 294	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225444173/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 5	42	2 190 000	52 143	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/222321736/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 5	42	2 190 000	52 143	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/207958943/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 3	60	3 150 000	52 500	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225476334/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 4	64	3 400 000	53 125	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/222337956/
Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 80	64	3 430 000	53 594	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/218423348/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	40	2 170 000	54 250	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224283476/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 3	60,2	3 300 000	54 817	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225226260/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14Ак2	81	4 450 000	54 938	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224193765/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 5	38,7	2 150 000	55 556	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224484409/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	40	2 250 000	56 250	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/221223860/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	40	2 250 000	56 250	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224193641/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14	105	6 000 000	57 143	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/223634367/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 4	60	3 450 000	57 500	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/202188941/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 18	98	5 750 000	58 673	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224613625/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61	3 590 000	58 852	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224790275/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61	3 590 000	58 852	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224264191/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61	3 700 000	60 656	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/224484404/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 3	60,3	3 790 000	62 852	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/225435796/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14	61	3 900 000	63 934	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/215012324/
Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	104	6 850 000	65 865	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/223412276/
Минимальное значение			44 872	
Среднее значение			54 012	

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Максимальное значение			65 476	

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости

На разброс величины арендной ставки коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку аренды коммерческой недвижимости г

1. Местоположение объекта.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных.

2. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

3. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

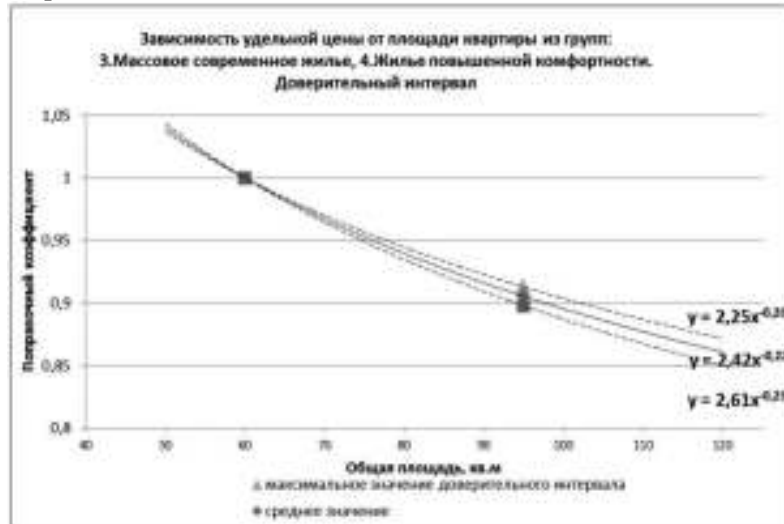
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8

Источник информации: Сборник рыночных данных №25» СРД №25 2019 г., под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019

4. Условия продажи/аренды (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки величины арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения/аренды недвижимости.

5. Условия финансирования сделки. Сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине арендной ставки.

6. Площадь объекта. На рынке продажи и аренды помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина арендной ставки 1 кв. м общей площади.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

7. Материал стен. Материал стен является важным ценообразующим фактором. Как правило, квартиры, расположенные в кирпичных домах, пользуются большим спросом, нежели квартиры, расположенные в панельных или блочных домах. Это связано с лучшим качеством звукоизоляции и более продолжительным сроком жизни здания. Для расчета корректировки на материал стен, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

8. Количество комнат. Также, как и в отношении общей площади, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина арендной ставки 1 кв. м общей площади. Для расчета корректировки на количество комнат, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

9. Этаж расположения. Этаж расположения является важным ценообразующим фактором. Как правило, квартиры, расположенные на первом этаже, пользуются меньшим спросом, нежели квартиры, расположенные на средних этажах. Для расчета корректировки на этаж расположения, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

10. Наличие балкона/лоджии.

Как правило, наличие летних помещений, увеличивает стоимость квартиры. Для расчета корректировки на наличие балкона/лоджии, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

11. Необходимость ремонта

Чем лучше ремонт квартиры, тем выше стоимость. Для расчета корректировки на необходимость ремонта, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Учитывая проектные характеристики, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества: жилое- использование как квартир.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке

5.1 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) Объекта оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости Объекта оценки путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁸.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход основан на **принципе замещения**, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Для определения стоимости всех типов объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, использовался сравнительный подход, так как рынок продажи нежилых помещений и квартир в г. Иваново активен и существует достаточное количество информации по предложениям о продаже аналогичных объектов.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

⁸ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В настоящее время помещения, расположенные на первом этаже, не эксплуатируются и требует проведения ремонтных работ. Также учитывается то, на объекты не оформлено право собственности и присутствует определенная доля погрешности при построении денежного потока. Доходный подход не применяется для определения справедливой стоимости квартир, так как они не являются типичной доходной недвижимостью.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Поскольку объекты представляют собой квартиры, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода.

5.4 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании. которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например сдача в аренду).	Доходный

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости должен использоваться доходный подход, однако учитывая то, что объекты не являются типичной доходоприносящей недвижимостью, доходный подход, не возможно применить.

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке в полном объеме.

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом сравнения продаж**, который относится к количественным методам оценки.

Метод сравнения продаж - метод оценки стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод 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 сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж 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 элементов 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.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

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.

6.1. Описание объектов-аналогов

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости прав на недвижимое имущество - квартиры. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению и в аренду не сдается. Проектный тип использования по результатам анализа документации определен как жилое использование для квартир.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: 2 комнатных квартир в новостройках, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

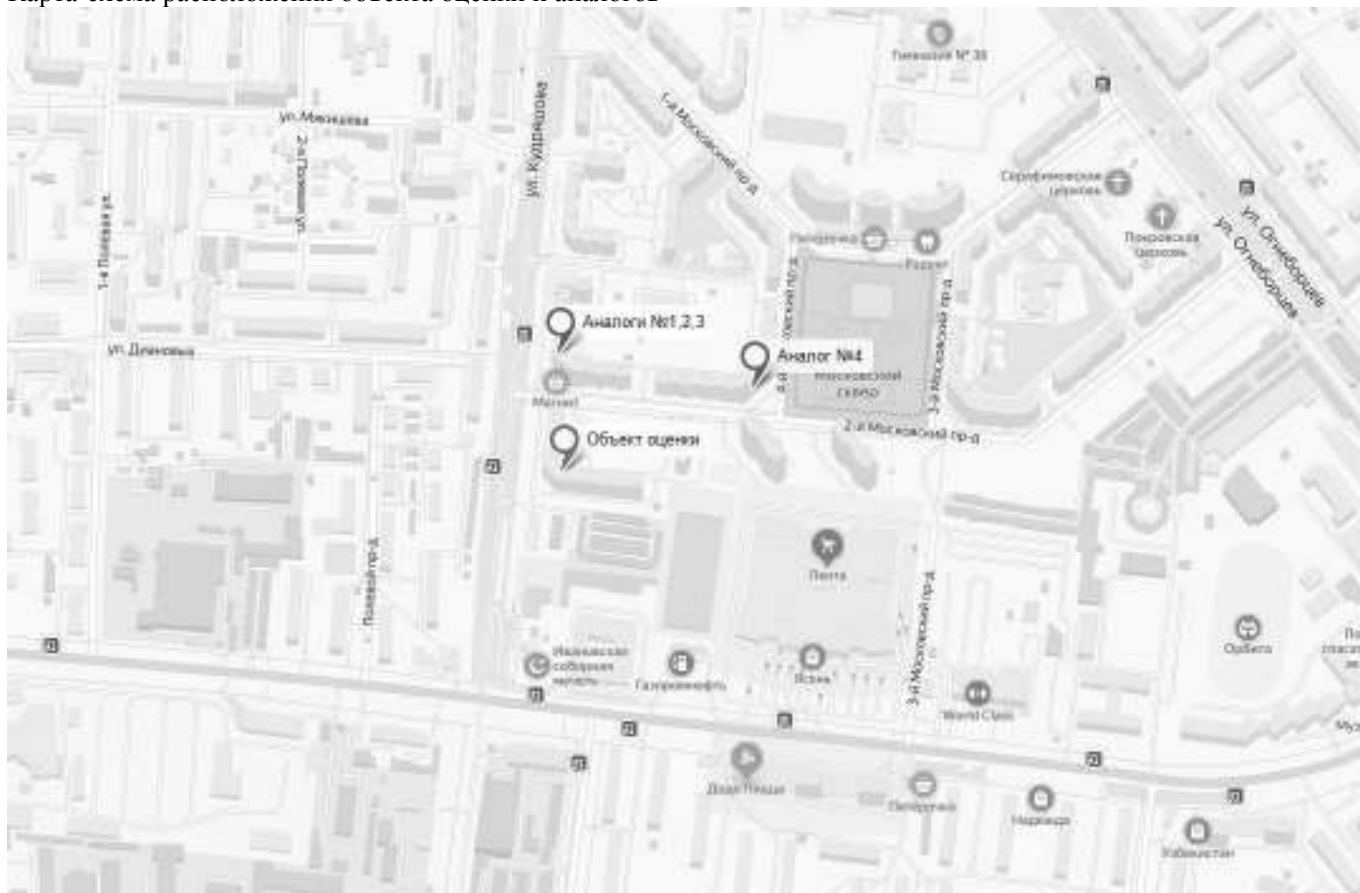
Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Иваново, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице № 6.1. При подборе объектов-аналогов Оценщиком анализировался соответствующий сегмент рынка, к которому относится тот или иной элемент объекта оценки.

Таблица 6.3 Описание объектов-аналогов для 2 комнатных квартир⁹

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	-	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216585167/	https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65.2_m_1414_et_1788351089	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217527984/	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209956566/
Контакты продавца	-	(908) 560-22-38	(906) 619-33-98	(920) 670-10-11	(908) 560-22-93
Адрес месторасположения	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 14
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Панельный
Дата предложения/актуальность объявления	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Переданные имущественные права	Собственность ¹⁰	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв.м	61,8 – 66,1	65,00	65,20	65,00	63,00
Площадь кухни, кв.м	12,3-13	12,20	12,00	13,00	9,00
Жилая площадь	28,8-31,8	33,00	36,00	36,00	40,00
Состояние объекта	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж / Этажность	2-9 / 9	2 / 14	14 / 14	13 / 10	10 / 10
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Балкон/лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Предложение, руб.	-	2 880 000	2 930 000	2 880 000	2 930 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	44 308	44 939	44 308	46 508

Карта-схема расположения объекта оценки и аналогов



⁹ Поскольку информация о предложениях меняется со временем, и часть объявлений снимается с публикации, в Приложениях к Отчету приведены копии страниц с объявлениями о продаже.

¹⁰ С учетом сделанных допущений, к расчетам принимается право собственности

6.2. Расчёт справедливой стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.8 Расчет удельной стоимости 1 кв. м двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		2 880 000	2 930 000	2 880 000	2 930 000
Общая площадь	м2	61,8 – 66,1	65	65,20	65,00	63,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		2 880 000	2 930 000	2 880 000	2 930 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		44 307,69	44 938,65	44 307,69	46 507,94
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная цена	руб./м2		40 674,46	41 253,68	40 674,46	42 694,29
<i>Переданные имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		40 674,46	41 253,68	40 674,46	42 694,29
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		40 674,46	41 253,68	40 674,46	42 694,29
<i>Местоположение</i>		г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	р-н Ленинский, мкр. Московский, 14
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		40 674,46	41 253,68	40 674,46	42 694,29
<i>Общая площадь, кв.м</i>		61,8 – 66,1	65,00	65,20	65,00	63,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		40 674,46	41 253,68	40 674,46	42 694,29
<i>Состояние объекта</i>		Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		-9,88%	-9,74%	-9,88%	-9,41%
Скорректированная цена	руб./м2		36 655,82	37 235,57	36 655,82	38 676,76
<i>Этаж</i>	этаж	2-9 / 9	2 / 14	14 / 14	13 / 10	10 / 10
Корректировка	%		0,00%	4,17%	0,00%	4,17%
Скорректированная цена	руб./м2		36 655,82	38 788,29	36 655,82	40 289,58
<i>Санузел</i>		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		36 655,82	38 788,29	36 655,82	40 289,58
<i>Балкон/лоджия</i>		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		36 655,82	38 788,29	36 655,82	40 289,58
<i>Тип дома</i>		Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Панельный
Корректировка	%		0%	4,17%	0%	4,17%
Скорректированная цена	руб./м2		36 655,82	40 405,76	36 655,82	41 969,66
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			18,08%	26,28%	18,08%	25,95%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			5,530973451	3,805175038	5,530973451	3,853564547
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			29,55%	20,33%	29,55%	20,59%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		38 519,63			

Таблица 6.9 Расчёт итоговой рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Площадь по выписке из ЕГРН	Площадь лоджии	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	1	2	1п., 2 эт.	66,1	62,7	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	2 415 181
2	4	2	1п., 2 эт.	63,6	60	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	2 311 178
3	29	2	1п., 9 эт.	66,1	63	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	2 426 737
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	60	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	2 311 178
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	60	4,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	2 311 178
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	60	4,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	2 311 178
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	59,9	4,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	2 307 326
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	59,7	4,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	2 299 622
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	59,9	4,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	2 307 326
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	60,1	4,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	2 315 030
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	57	4,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	2 195 619
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	57,3	4	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	2 207 175
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	56,8	7,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	2 187 915
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	56,8	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	2 187 915
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	60,1	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	2 315 030
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	59,7	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	2 299 622
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	62	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	2 388 217

¹¹ Справедливая стоимость определяется как произведение площади согласно ЕГРН и удельного показателя стоимости 1 кв.м

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Площадь по выписке из ЕГРН	Площадь лоджии	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	62,5	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	2 407 477
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	59,3	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	2 284 214
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	62,5	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	2 407 477
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	63,5	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	2 445 997
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	63,6	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	2 449 848
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	63,4	3,9	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	2 442 145

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

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

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8

Источник информации: Сборник рыночных данных №25» СРД №25 2019 г., под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019

Передаваемые права

С учетом сделанных допущений о том что дома сданы в эксплуатацию, квартиры поставлены на кадастровый учет, корректировка на передаваемые права не вводилась.

Состояние квартиры

Величина корректировки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том IV, Жилая недвижимость», под редакцией канд. техн. Наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2018.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, руб. кв.м	44 308,00	44 939,00	44 308,00	46 508,00
Размер корректировки, руб. кв.м	-4 376,00	-4 376,00	-4 376,00	-4 376,00
Размер корректировки, %	-9,88%	-9,74%	-9,88%	-9,41%

Площадь Объекта (поправка на масштаб)

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по площади и количеству комнат, корректировка не вводилась.

Материал стен

Величина корректировки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том IV, Жилая недвижимость, под редакцией канд. техн. Наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2018.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Таким образом, размер корректировки для объектов, расположенных в панельных домах, составил $1/0,96=4,17\%$

6.3. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, дату оценки, составила, без учёта НДС (20%):

53 534 585

(пятьдесят три миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов. Квартиры определялись сравнительным подходом, приведён мотивированный отказ от использования доходного и затратного подходов. Квартиры определялись сравнительным подходом. Приведён мотивированный отказ от использования затратного и доходного подхода. Сравнительному подходу присвоен 100% весовой коэффициент.

Таблица 8.1. Результаты, полученные при применении различных подходов.

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	затратный подход, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3579	не использовался	2 415 181	не использовался
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3667	не использовался	2 311 178	не использовался
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3646	не использовался	2 426 737	не использовался
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3650	не использовался	2 311 178	не использовался
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3653	не использовался	2 311 178	не использовался
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3681	не использовался	2 311 178	не использовался
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3685	не использовался	2 307 326	не использовался
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3688	не использовался	2 299 622	не использовался
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3716	не использовался	2 307 326	не использовался
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3719	не использовался	2 315 030	не использовался
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3471	не использовался	2 195 619	не использовался
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3501	не использовался	2 207 175	не использовался
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3503	не использовался	2 187 915	не использовался
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3533	не использовался	2 187 915	не использовался
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3538	не использовался	2 315 030	не использовался
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3569	не использовался	2 299 622	не использовался
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3576	не использовался	2 388 217	не использовался
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3604	не использовался	2 407 477	не использовался
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3605	не использовался	2 284 214	не использовался
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24-010307:3608	не использовался	2 407 477	не использовался
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24-010307:3372	не использовался	2 445 997	не использовался
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24-010307:3396	не использовался	2 449 848	не использовался
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24-010307:3400	не использовался	2 442 145	не использовался

Полученные результаты

Таблица 8.2.

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	1	2	1п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	2 415 181
2	4	2	1п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	2 311 178
3	29	2	1п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	2 426 737
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	2 311 178
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	2 311 178
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	2 311 178
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	2 307 326
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	2 299 622
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	2 307 326
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	2 315 030
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	2 195 619
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	2 207 175
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	2 187 915
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	2 187 915
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	2 315 030
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	2 299 622
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	2 388 217
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	2 407 477

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	2 284 214
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	2 407 477
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	2 445 997
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	2 449 848
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	2 442 145

9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 9.1.

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	1	2	1п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3579	2 415 181
2	4	2	1п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3667	2 311 178
3	29	2	1п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3646	2 426 737
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3650	2 311 178
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3653	2 311 178
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3681	2 311 178
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3685	2 307 326
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3688	2 299 622
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3716	2 307 326
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3719	2 315 030
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3471	2 195 619
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3501	2 207 175
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3503	2 187 915
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3533	2 187 915
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3538	2 315 030
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3569	2 299 622
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3576	2 388 217
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3604	2 407 477

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Проектная площадь по договору ДДУ, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3605	2 284 214
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	37:24:010307:3608	2 407 477
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3372	2 445 997
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3396	2 449 848
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	37:24:010307:3400	2 442 145

**Справедливая стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки составляет, без учета НДС:**

53 534 585

(Пятьдесят три миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Иваново как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

справедливая стоимость объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 48 181 127 до 58 888 044 руб.

10. Заявление о соответствии

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, 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.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 -ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 -ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНИРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- 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.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.
- Проект акта приема-передачи квартир по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

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

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. е. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

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

Амортизация – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания – система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Объекты производственного назначения – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещающих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

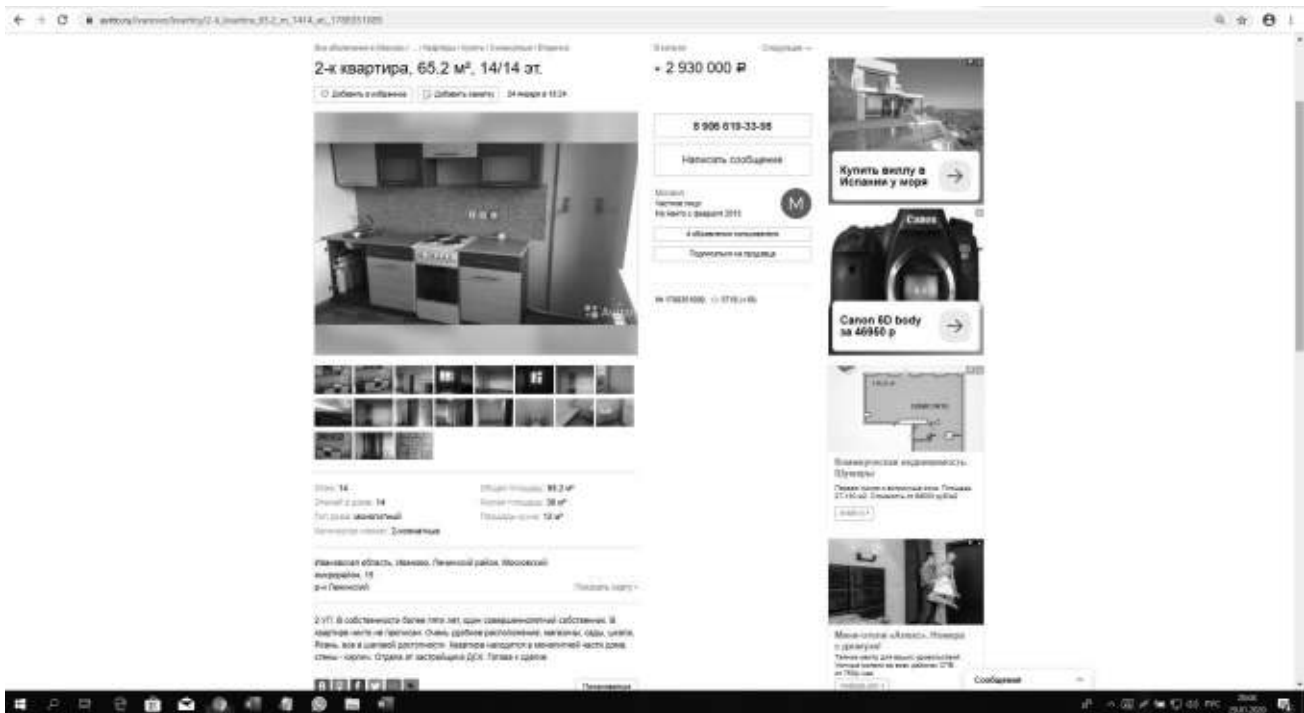
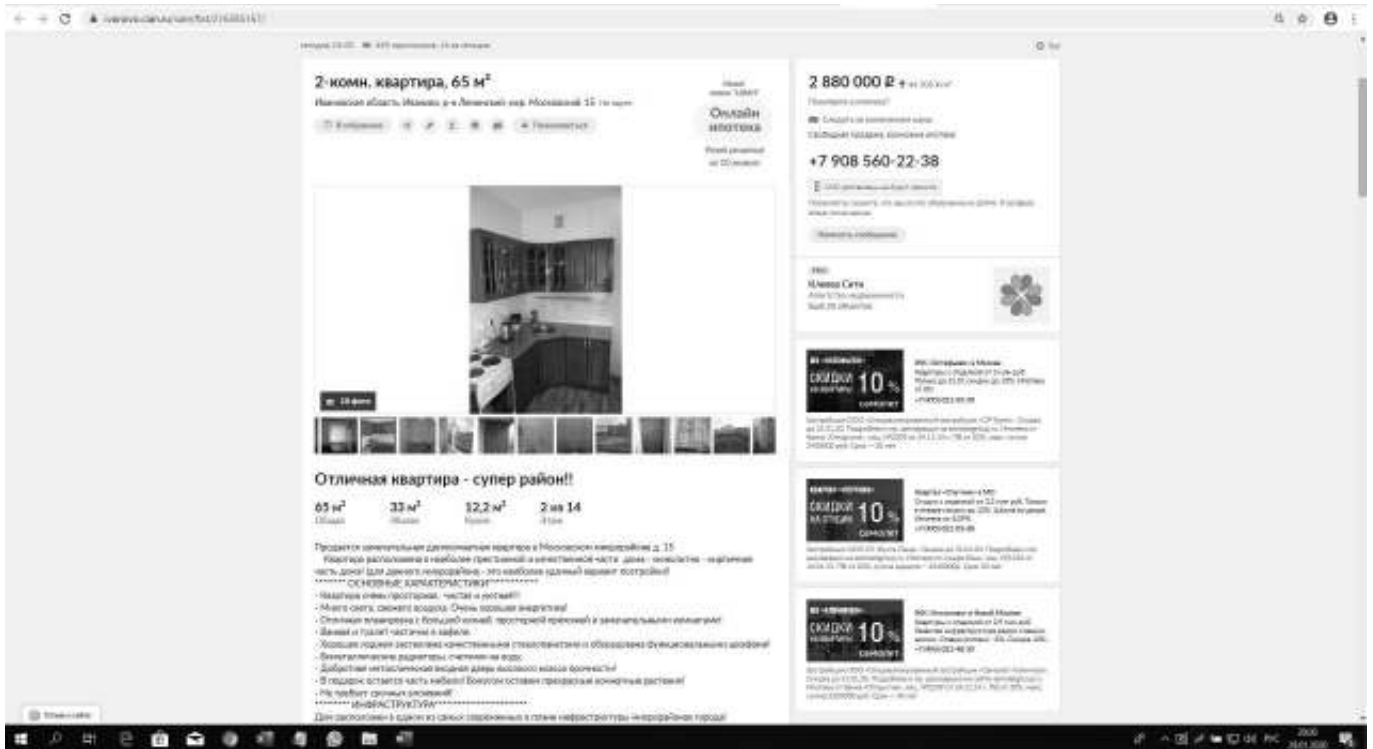
Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

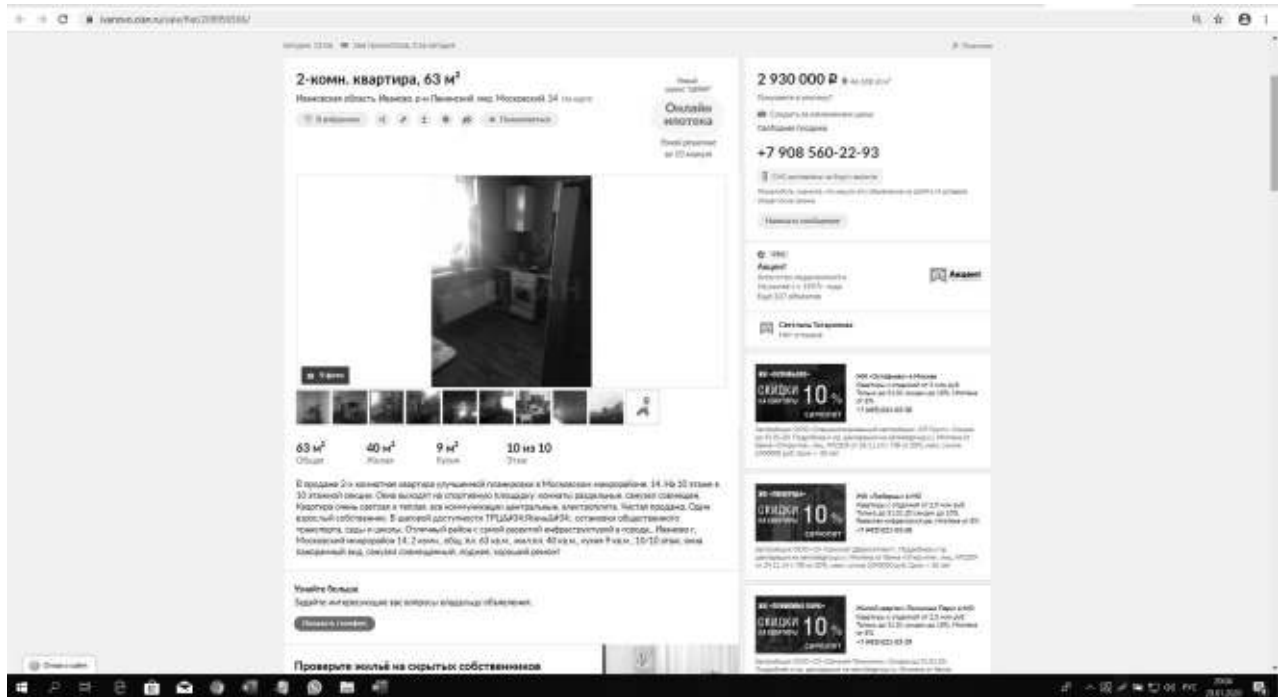
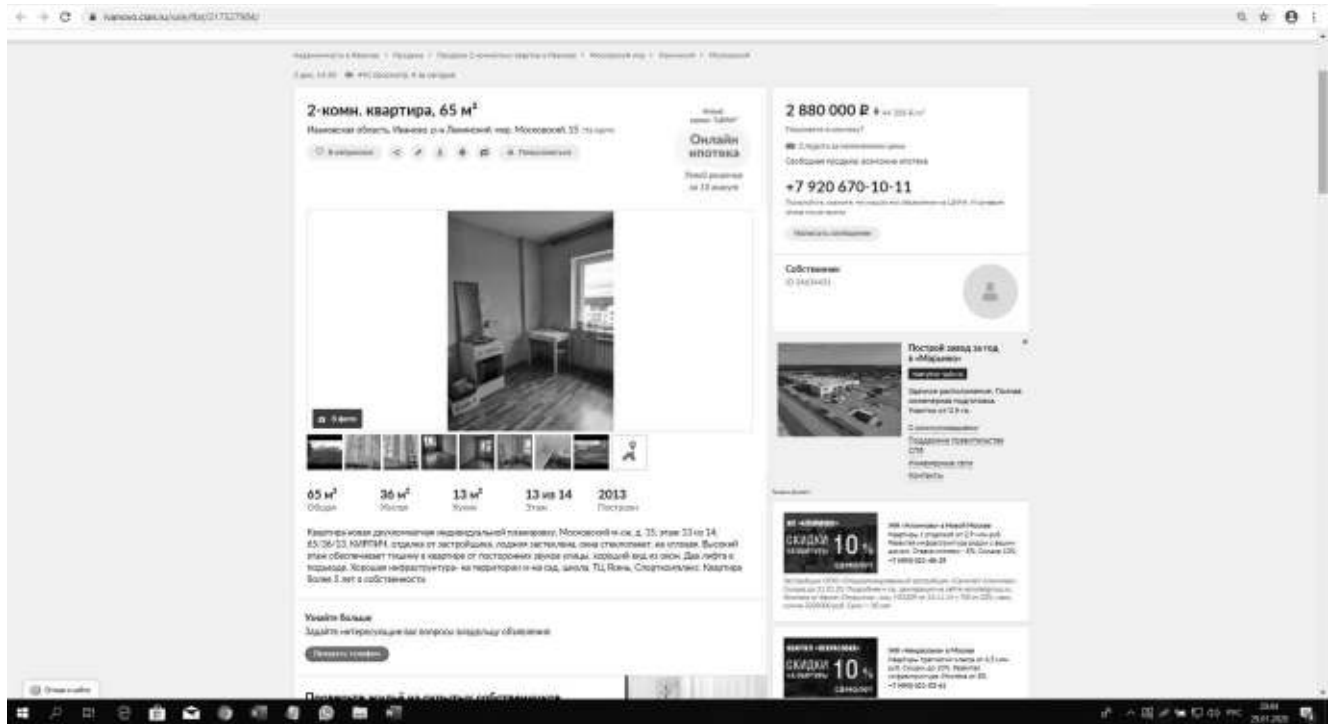
Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

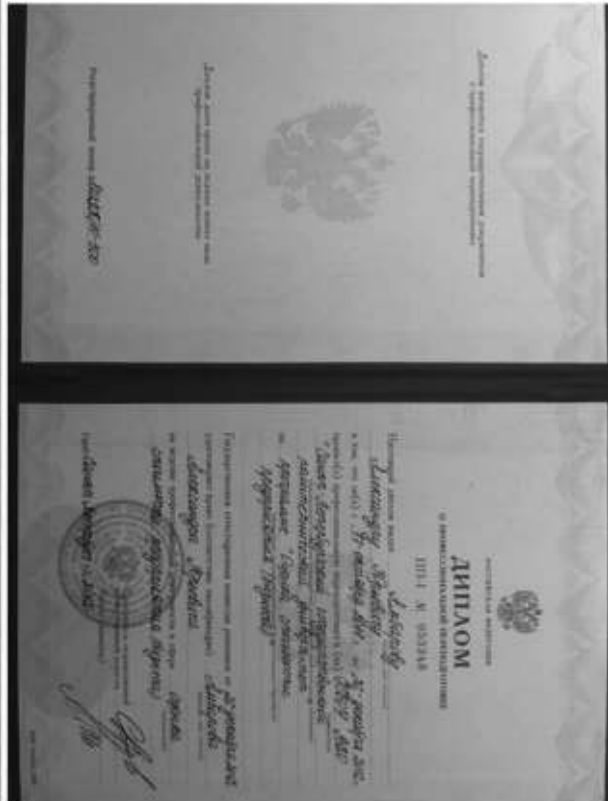
ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги используемые в расчетах 2 комнатные квартиры

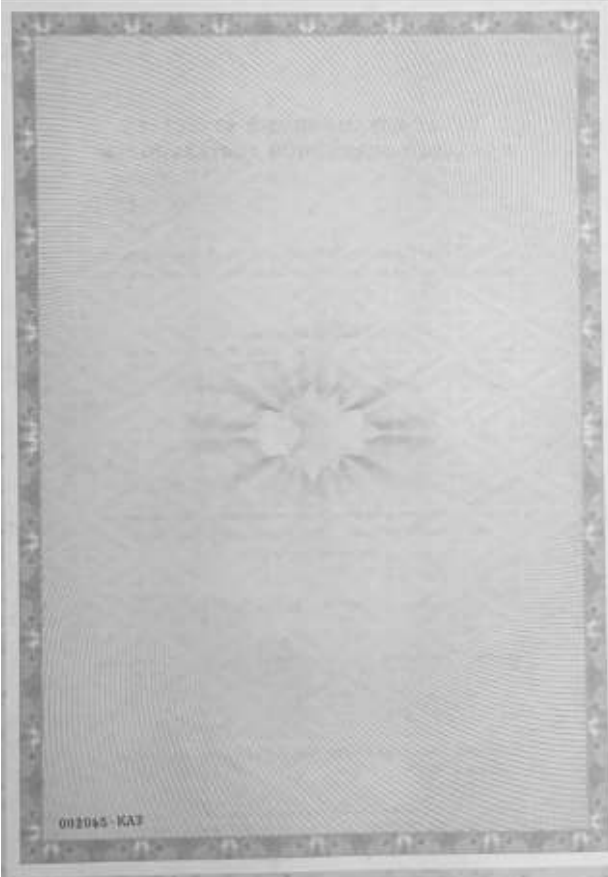




Документы Оценщика








Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №53,61,65,93,161,189,191,221



Заместитель
директора *С.С. Савельев* Т.М.

Генеральный
директор *И.И.И. Степанов* Р.Б.

Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №97,125



Заместитель
директора *С.С. Савельев* Т.М.

Генеральный
директор *И.И.И. Степанов* Р.Б.

Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 100,128

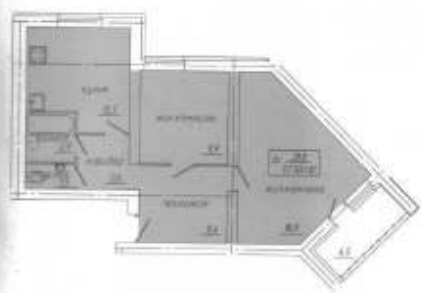


Заместитель
директора *С.С. Савельев* Т.М.

Генеральный
директор *И.И.И. Степанов* Р.Б.

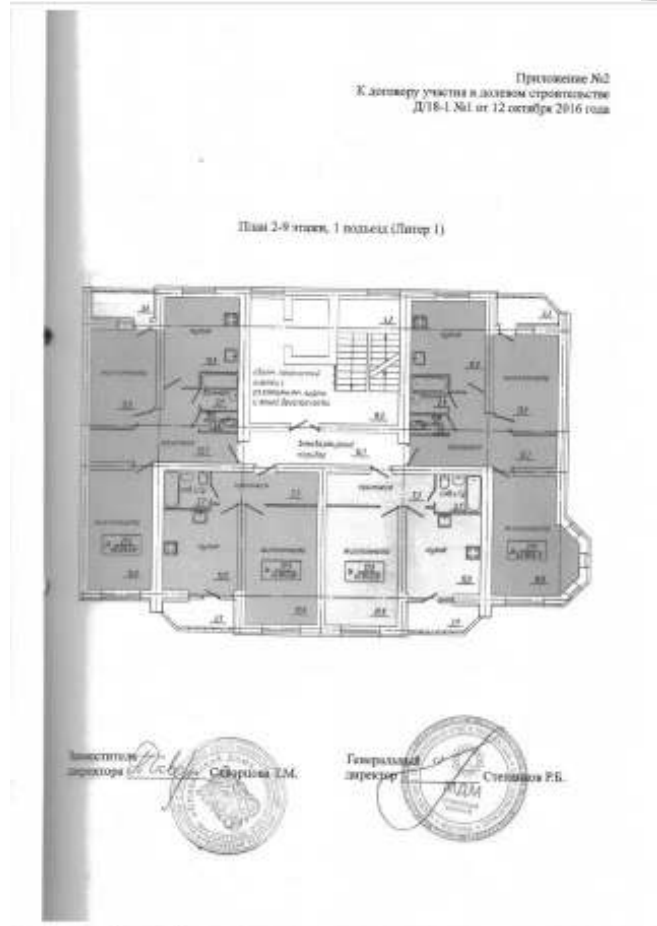
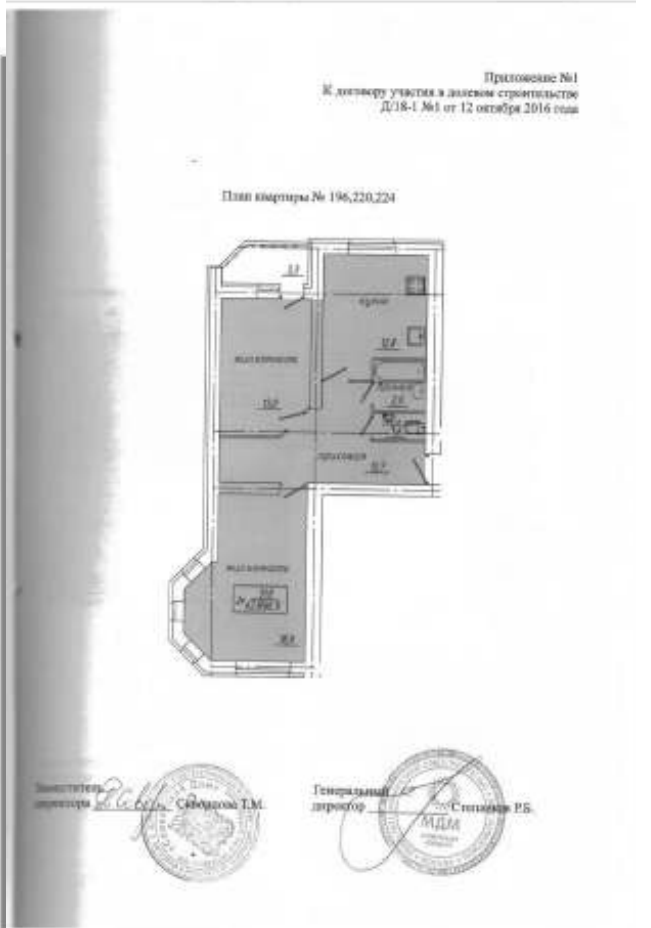
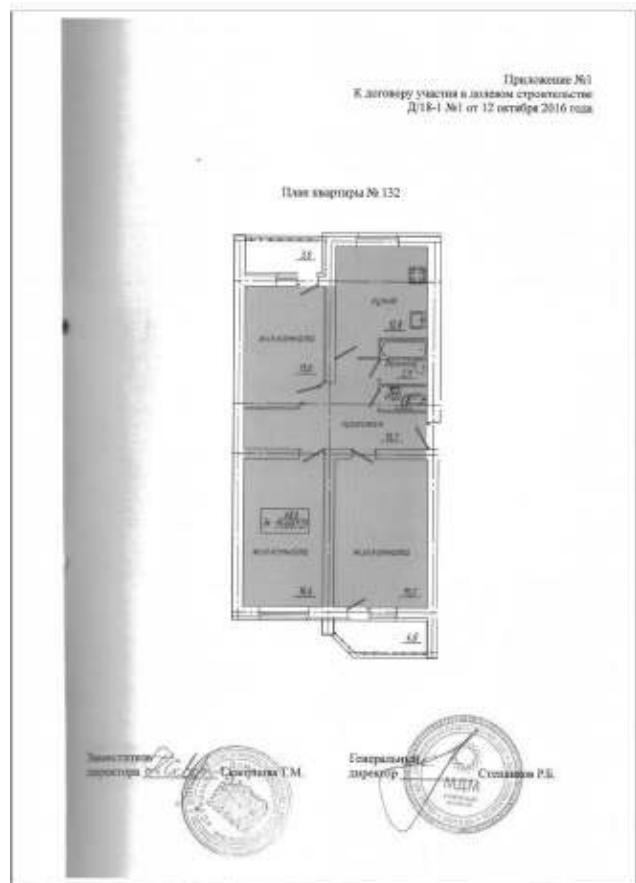
Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 129,157



Заместитель
директора *С.С. Савельев* Т.М.

Генеральный
директор *И.И.И. Степанов* Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этаж, 3 подъезда (Литер 1)

Заместитель
директора *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Т.М.»

Генеральный
директор *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «ИДМ»

Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этаж, 4 подъезда (Литер 1)

Заместитель
директора *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Т.М.»

Генеральный
директор *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «ИДМ»

Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этаж, 5 подъезд (Литер 1)

Заместитель
директора *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Т.М.»

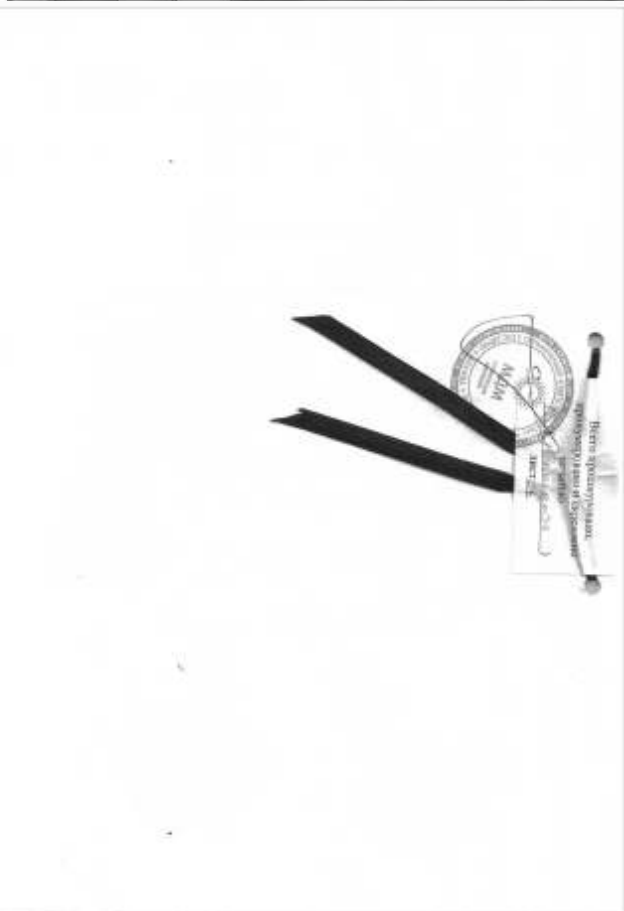
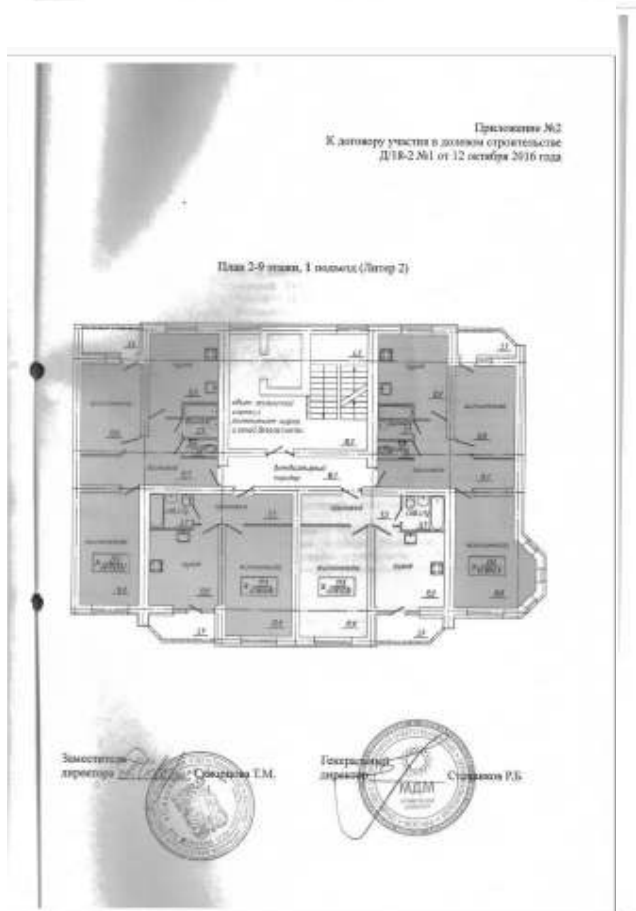
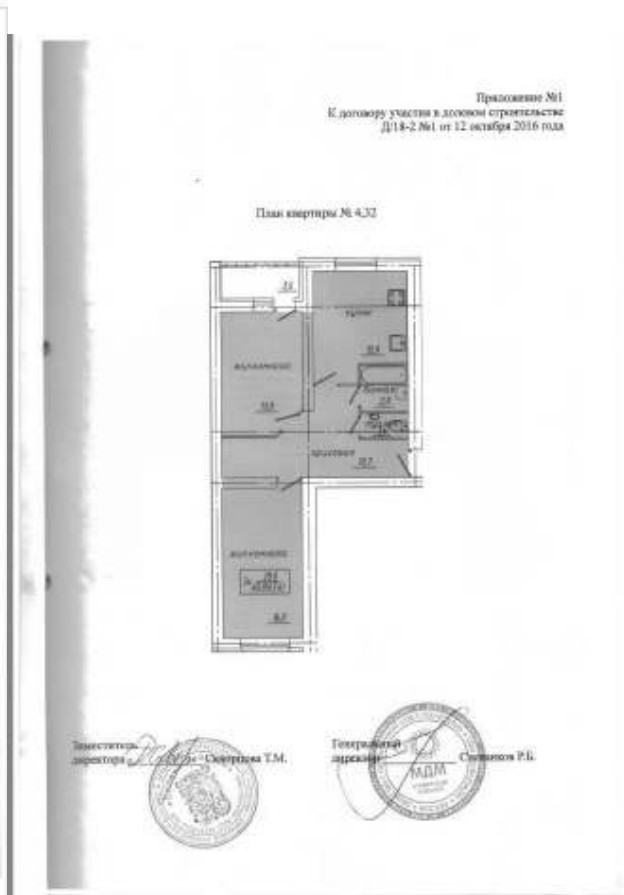
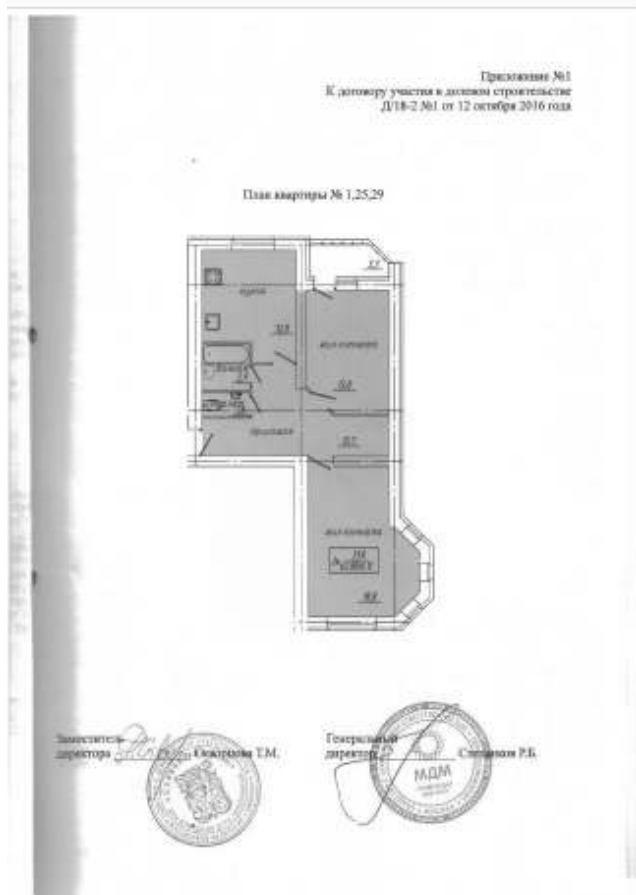
Генеральный
директор *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «ИДМ»

Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этаж, 6 подъезда (Литер 1)

Заместитель
директора *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Т.М.»

Генеральный
директор *[Signature]*
Общество с ограниченной ответственностью «ИДМ»



Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
«Славянский Дом»
153022, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 8

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

29.06.2018

№ 37-RU37302000-0026-2018

Администрация города Иванова

(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)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию **построенного, реконструированного, отремонтированного** 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

Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова.

Многоквартирный жилой дом Литер 2

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

расположенного по адресу:

**153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново,
улица Кудряшова, дом 71, корпус 2**

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

(распоряжение от 07.02.2018 № 28р «О присвоении адреса объектам адресации, расположенным по улице Кудряшова», подготовленное МКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Иваново»)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 37:24:010307:69
строительный адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № 37-RU37302000-0171-2016, дата выдачи 08.08.2016, орган, выдавший разрешение на строительство - Администрация города Иванова.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	20850,8	20901,2

в том числе надземной части	куб. м	19034,5	19054,6
Общая площадь	кв. м	6101,93	6668,2
Площадь нежилых помещений	кв. м	1306,13	1315,6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	484,7	470,8
Количество зданий, сооружений	штук	1	1
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		---	---
Количество посещений		---	---
Вместимость		---	---
Количество этажей	штук	---	---
в том числе подземных	штук	---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
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	3472,0	3497,8
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	1790,83	1786,4
Количество этажей	штук	10	10
в том числе подземных	штук	1	1
Количество секций	секций	2	2
Количество квартир/общая площадь, всего	штук/кв.м	80/3826,4	80/3868,8
в том числе:			
квартиры-студии	штук/кв.м	32/1084,3	32/1102,6
1-комнатные	штук/кв.м	16/732,8	16/737,3
2-комнатные	штук/кв.м	32/2009,0	32/2028,9
3-комнатные	штук/кв.м	---	---
4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Более чем 4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	3826,4	3868,8
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		электроснабжение, водоснабжение,	электроснабжение, водоснабжение,

		водоотведение, ливневая канализация, теплоснабжение	водоотведение, ливневая канализация, теплоснабжение
Лифты	штук	2	2
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Материалы фундаментов		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы стен		кирпич	кирпич
Материалы перекрытий		железобетон	железобетон
Материалы кровли		техноэласт	техноэласт
Иные показатели			---
Количество рабочих мест	чел.	20	20
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		---	---
Мощность		---	---
Производительность		---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Иные показатели		---	---
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		---	---
Протяженность		---	---
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		---	---
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		---	---
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	В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт*ч/м ²	0,081	0,081
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		пенополистирольные плиты	пенополистирольные плиты

Заполнение световых проемов		ПВХ	ПВХ
-----------------------------	--	-----	-----

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от **23.03.2018**, выполненного кадастровым инженером Забышевским Дмитрием Александровичем, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 37-12-03, от 25.01.2012, выданный Департаментом управления имуществом Ивановской области, дата внесения сведений в ГРКИ 08.02.2012.

Глава города Иванова

(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию)



В.Н.Шарьшов
(расшифровка подписи)

29.06.2018

М.П.

Скреплено 3 (три) листа.

Главный специалист
строительно-разрешительного
отдела управления архитектуры
и градостроительства
Администрации города Иванова
И.Ю. Крашенева



Кому
Обществу с ограниченной ответственностью
«Славянский Дом»
153022, Ивановская область, город Иваново,
улица Велижская, дом 8

04.12.2018
2941

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

30.11.2018

№ 37- RU37302000-0051-2018

Администрация города Иванова
(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)

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

Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения.

Многоквартирный жилой дом Литер 1
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)
(распоряжение от 25.09.2018 № 188р «О присвоении адресов объектам адресации, расположенным по улице Кудряшова», подготовленное МКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Иваново»)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 37:24:010307:69
строительный адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № 37-RU37302000-0172-2016, дата выдачи 08.08.2016 орган, выдавший разрешение на строительство, - Администрация города Иванова.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	72031,5	72050,0

в том числе надземной части	куб. м	65758,5	65772,0
Общая площадь	кв. м	20827,21	22895,2
Площадь нежилых помещений	кв. м	1651,8	1560,3
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	1651,8	1560,3
Количество зданий, сооружений	штук	1	1
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д)			
Количество мест		---	---
Количество посещений		---	---
Вместимость		---	---
Количество этажей	штук	---	---
в том числе подземных	штук	---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
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	11995,2	11943,2
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	6199,1, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном жилом доме 4547,3	6107,6, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном жилом доме 4547,3
Количество этажей	штук	10	10
в том числе подземных	штук	1	1
Количество секций	секций	7	7
Количество квартир/общая площадь, всего	штук/кв.м	224/12908,8	224/11943,2
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв.м	96/4376,0	96/3973,2
2-комнатные	штук/кв.м	112/7137,6	112/6701,9
3-комнатные	штук/кв.м	16/1395,2	16/1268,1
4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Более чем 4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	12908,8	12874,0

Сети и системы инженерно-технического обеспечения		электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ливневая канализация	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ливневая канализация
Лифты	штук	7	7
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Материалы фундаментов		железобетон	железобетон
Материалы стен		кирпич	кирпич
Материалы перекрытий		железобетон	железобетон
Материалы кровли		техноласт	техноласт
Иные показатели		---	---
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		---	---
Мощность		---	---
Производительность		---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Иные показатели		---	---
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		---	---
Протяженность		---	---
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		---	---
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		---	---
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	В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт*ч/м ²	0,081	0,081
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		пенополистирольные плиты	пенополистирольные плиты

Заполнение световых проемов

Блоки ПВХ

Блоки ПВХ

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от 15.10.2018, выполненного кадастровым инженером Забышевским Дмитрием Александровичем, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 37-12-03, от 25.01.2012, выданный Департаментом управления имуществом Ивановской области, дата внесения сведений в ГРКИ 08.02.2012.

**Заместитель главы
Администрации города
Иванова**

(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию)



Е.А. Берегов
(расшифровка подписи)

30.11.2018

М.П.



Ук МДМ

ООО «Славянский Дом»

153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8, тел.: 938-100
ИНН 3728026289 КПП 370201001 ОГРН 1033700062990
ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45,2
АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново р/сч 40702810600000003265
БИК 042406705 к/сч 3010181010000000000705

Исх. №

609

от 26.06.2018

Участнику долевого строительства

**СООБЩЕНИЕ О ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
многоквартирного дома по ул. Кудряшова, литер 2**

В соответствии со статьей 8 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сообщаем о завершении строительства жилого дома, расположенного по ул. Кудряшова, литер 2, и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Вам необходимо принять объекты долевого строительства (квартиры) по договору долевого участия Д/18-2 №1 от 12.10.2016 года и объекты долевого строительства (нежилые помещения) по договору Д/18-2 №1-нж от 02.12.2016 года в течение семи дней с момента получения настоящего сообщения. Дату и порядок передачи предлагаем согласовать по телефону отдела продаж ООО «Славянский Дом» (4932) 938-100 или в офисе по адресу: гор. Иваново, ул. Велижская, 8.

Информируем Вас, что частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрены последствия бездействия участников долевого строительства и уклонения от принятия объекта долевого строительства.

Руководитель отдела продаж

Ю.В. Метелькова

Исп.: Дементьева
тел: (4932) 938-100



Ф. 119

УВЕДОМЛЕНИЕ Простое **О вручении:** Заказное

Обязательное условием доставки является оплата доставки

Письма Реферата Посылки Отправления
 Заказной С объявленной ценностью Обыкновенной

Уведомление вручается по адресу:

Кому: ООО «Славянский Дом»
Адрес: 153022, г. Иваново, ул. Белинская, д. 6
Тел.: 8 (4932) 938-102

Индикатор вручения

ПОЧТА РОССИИ

153000 24 35128 С

Для дальнейшего отправления

Иваново 15.07.03

ПОЧТА РОССИИ



ООО «Славянский Дом»

153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8, тел.: 938-100
р/сч 40702810817000011022 в Ивановском отделении № 8639 ПАО Сбербанк
ИНН 3728026289 КПП 370201001
www.slavdom37.ru

Исх. № 1450
от «10» 12 2018 г.

Генеральному директору
ООО «УК «Навигатор»
А.А. Ловчиковой

СООБЩЕНИЕ О ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

В соответствии со статьей 8 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сообщаем о завершении строительства жилого дома, расположенного по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, и о готовности объектов долевого строительства к передаче.

Вам необходимо принять объекты долевого строительства в течение семи дней с момента получения настоящего сообщения. Дату и порядок передачи предлагаем согласовать по телефону отдела продаж ООО «Славянский Дом» (4932) 938-100 или в офисе по адресу: гор. Иваново, ул. Велижская, 8.

Информируем Вас, что частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрены последствия бездействия участников долевого строительства и уклонения от принятия объектов долевого строительства.

Коммерческий директор
ООО «Славянский Дом»



Т.М. Скворцова

Исп.: Дементьева
тел: (4932) 938-100

Вход. № УКН 3507
ПОДПИСЬ [Signature]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

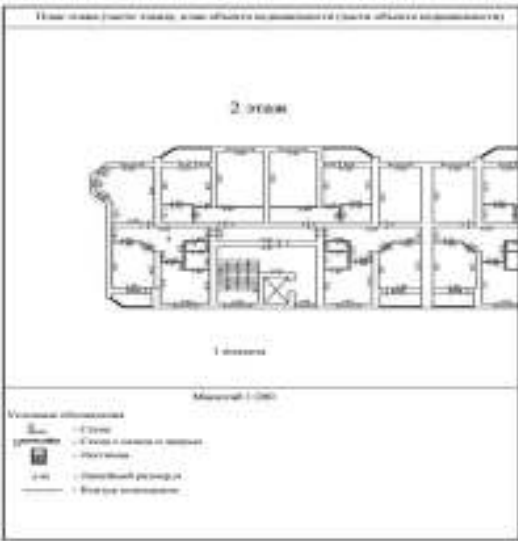
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:579
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 1
Площадь, м ² :	62,7
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1982697,52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3579		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:3579	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

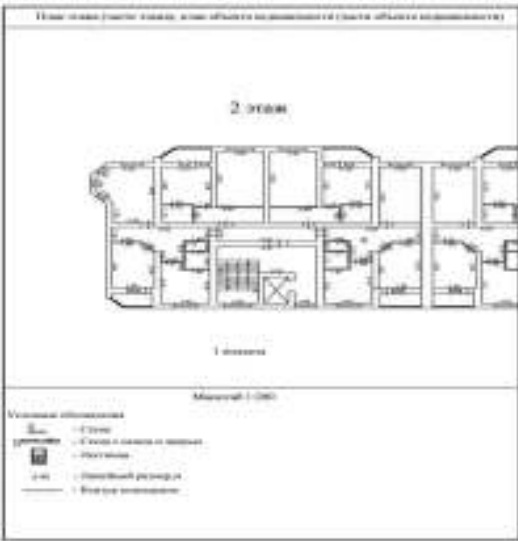
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5667
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 4
Площадь, м ² :	60
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1897318.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3667		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3667	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
иные наименования органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

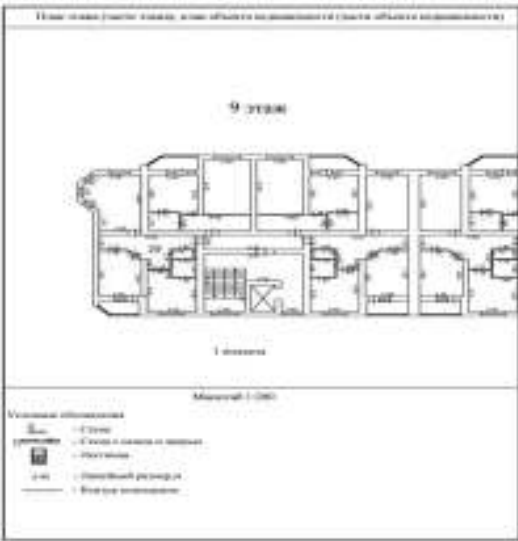
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01/0307-5646
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 29
Площадь, м ² :	63
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1992184.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307-5646
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:		37.24.01.0307.3646	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37.24.01.0307.3646		9	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

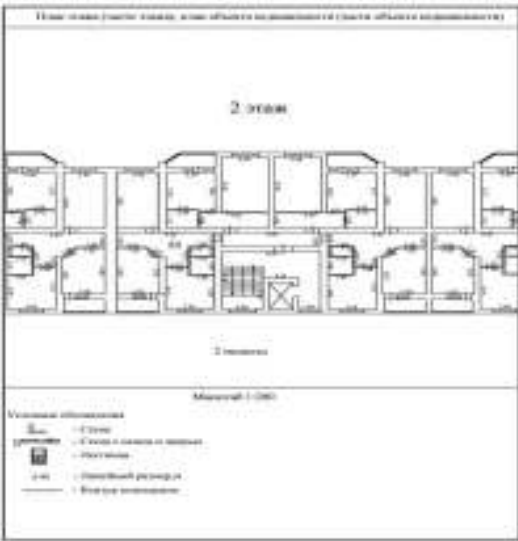
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5650
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 33
Площадь, м ² :	60
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1897318.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3650		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:3650	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

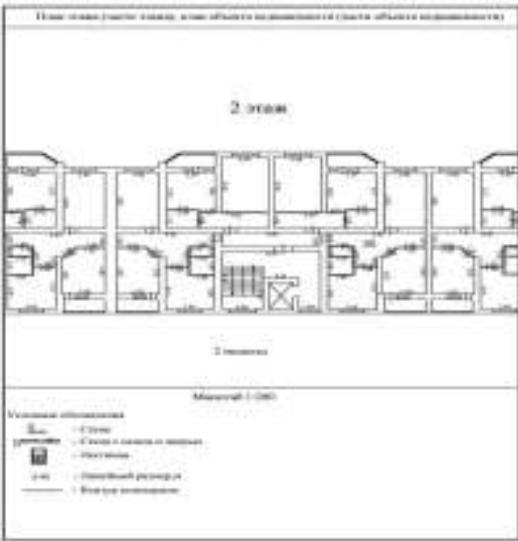
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5653
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 36
Площадь, м ² :	60
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1897318.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3653		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:3653	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

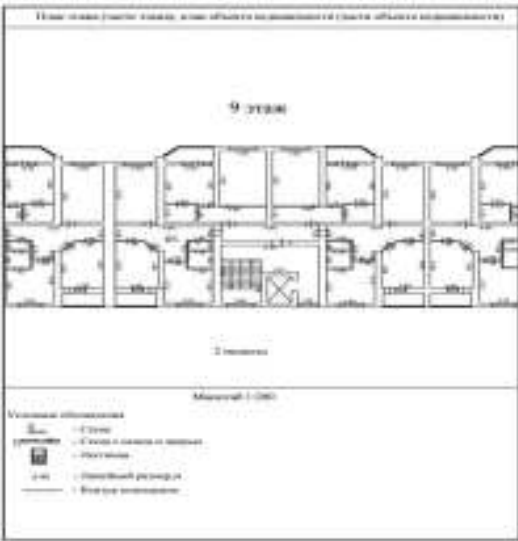
Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5681		
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 61		
Площадь, м ² :	60		
Назначение:	Жилое		
Использование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1897318.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3681		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3681	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

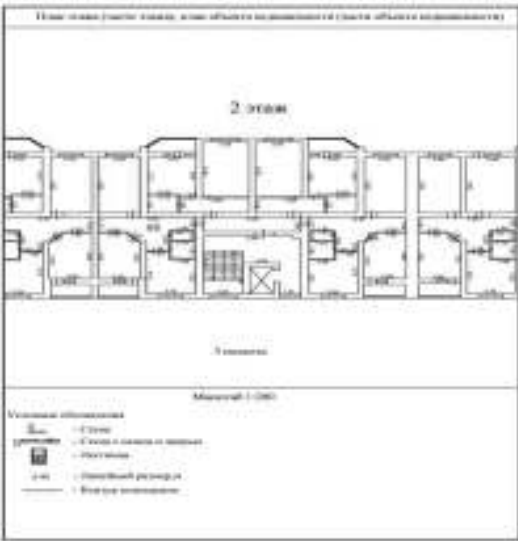
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01/0307.5685
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 65
Площадь, м ² :	59,9
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1894156
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307.5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3685		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3685	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧИН	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

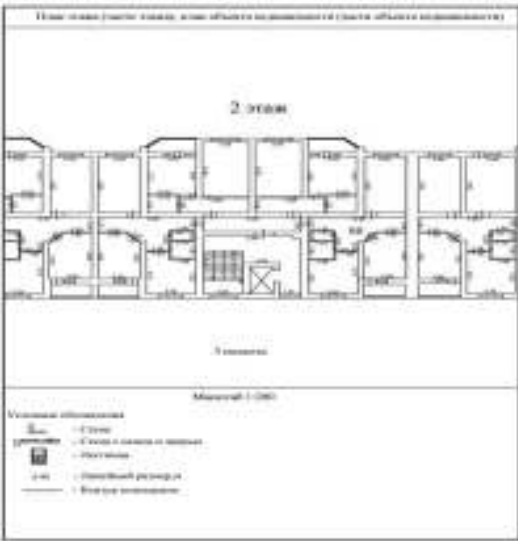
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01/0307.5668
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 68
Площадь, м ² :	59,7
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1887831,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307.5668
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3688		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3688	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧИНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

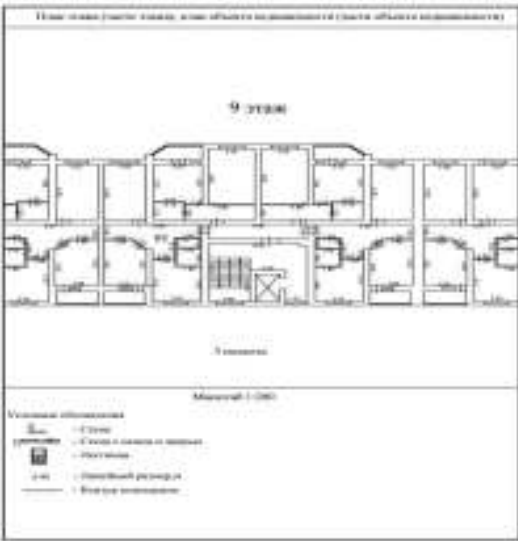
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01-0307-5716
Номер кадастрового квартала:	57-24-01-0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 93
Площадь, м ² :	59,9
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1894156
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01-0307-5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:		37.24.01.0307.5716	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37.24.01.0307.5716		9	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

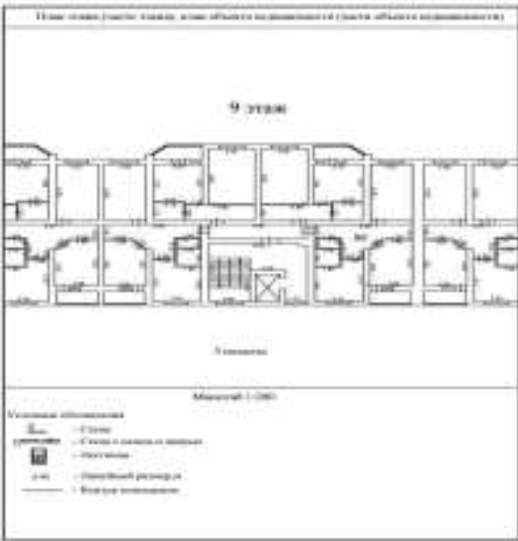
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5719
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 96
Площадь, м ² :	60,1
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1900480,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.5719		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.5719	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5471
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 100
Площадь, м ² :	57
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1802452,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3471		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3471	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
иные наименования органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01/0307.5501
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 128
Площадь, м ² :	57,3
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №0
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1811938,88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307.5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3501		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3501	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	57-24-01/0307.5/03		
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 129		
Площадь, м ² :	56,8		
Назначение:	Жилое		
Использование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1796127,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307.5/03		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3503		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:1503	2		
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5333		
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 157		
Площадь, м ² :	56,8		
Назначение:	Жилое		
Использование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1796127,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3533		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3533	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

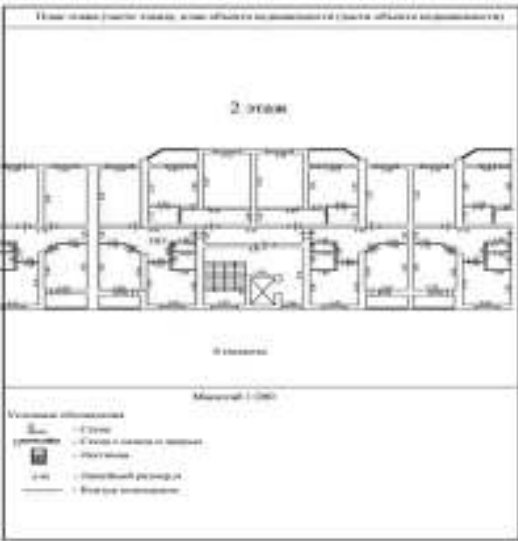
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5438
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 161
Площадь, м ² :	60,1
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1900480,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3538		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3538	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

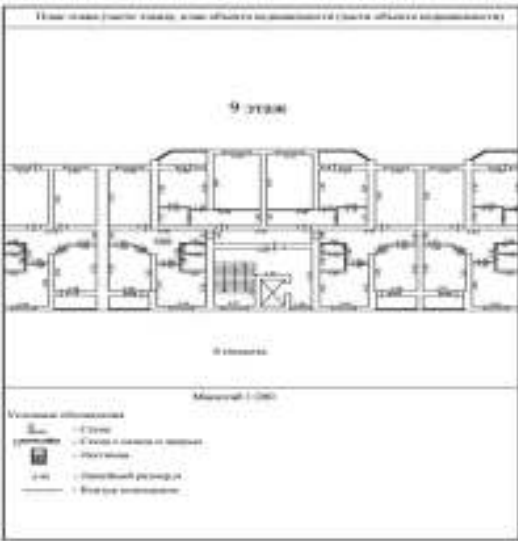
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:010307:569
Номер кадастрового квартала:	57:24:010307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 189
Площадь, м ² :	59,7
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1887831,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:010307:568
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3569		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3569	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
иные наименования органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

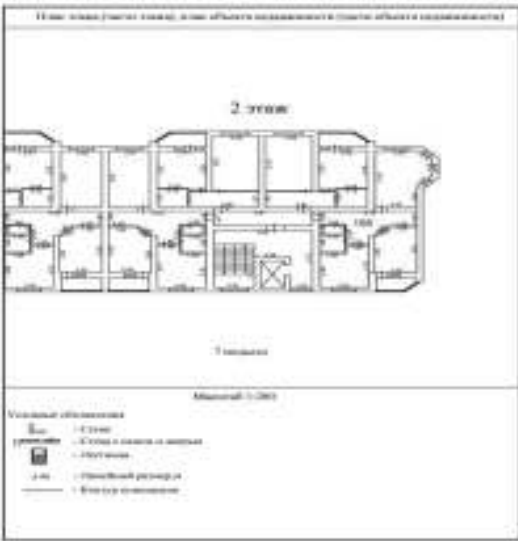
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57-24-01/0307.5576
Номер кадастрового квартала:	57-24-01/0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 196
Площадь, м ² :	62
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1960562.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57-24-01/0307.5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.5576		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.5576	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

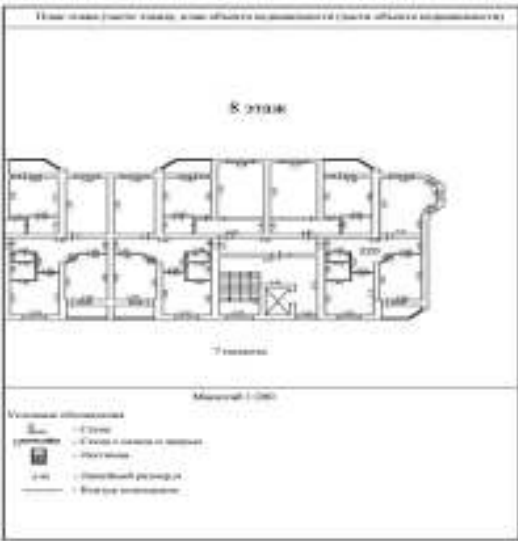
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5604		
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 220		
Площадь, м ² :	62,5		
Назначение:	Жилое		
Использование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1976373,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:		37.24.01.0307.3604	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37.24.01.0307.3604		8	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

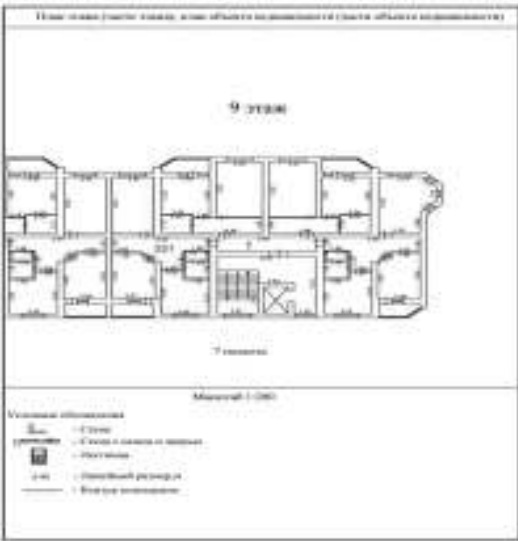
Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5605
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 221
Площадь, кв.м:	59,3
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1875182,82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5468
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:		37.24.01.0307.3605	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37.24.01.0307.3605		9	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
иные наименования органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

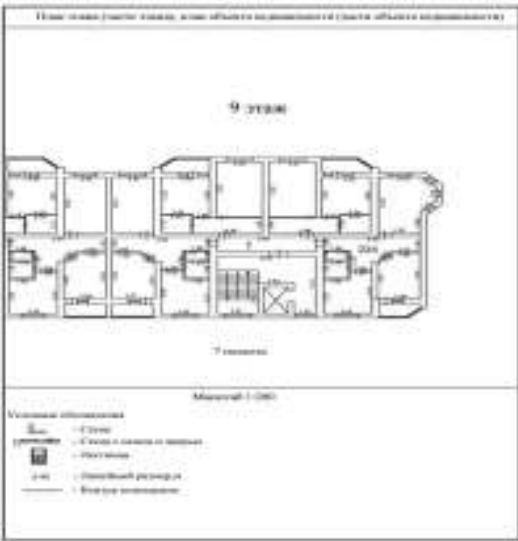
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
28 декабря 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5608
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 224
Площадь, м ² :	62,5
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1976375,13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:5608
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	БРУТЛОВА ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 декабря 2018г.			
Кадастровый номер:		37.24.01.0307.3608	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37.24.01.0307.3608		9	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

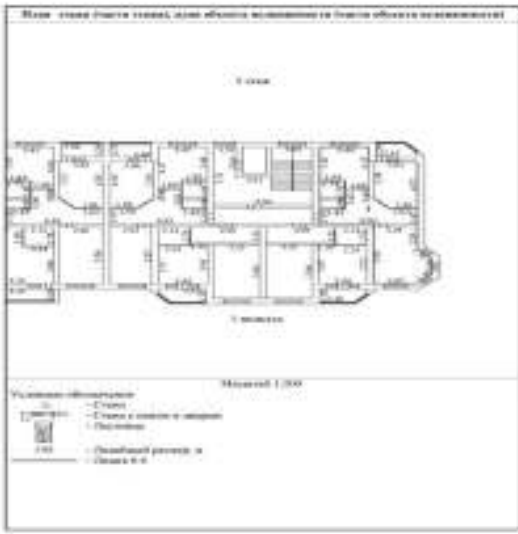
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
13 июля 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:3372
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Площадь, м ² :	63,5
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2007995,1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:3371
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	Бакшин Михаил Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13 июля 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3372		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:3372	2		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ФИО ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

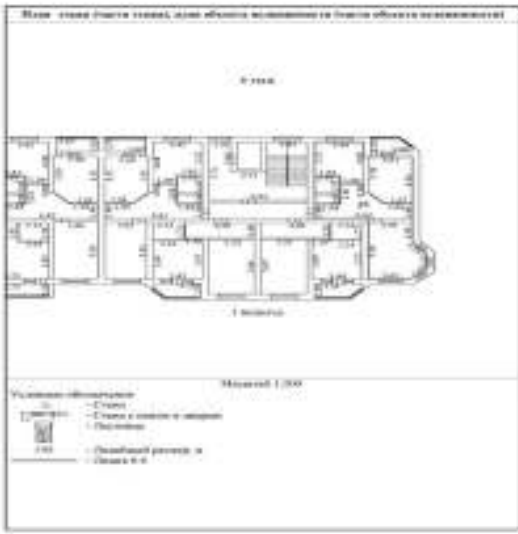
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
13 июля 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:3396
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 25
Площадь, м ² :	63,6
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2011157,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:3371
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	Баклан Михаил Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13 июля 2018г.			
Кадастровый номер:	37.24.01.0307.3396		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37.24.01.0307.3396	8		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
Ивановский территориальный орган регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

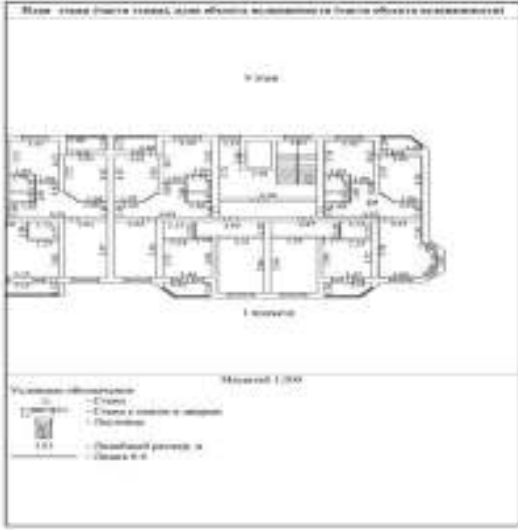
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
13 июля 2018г.	
Кадастровый номер:	57:24:01:0307:5400
Номер кадастрового квартала:	57:24:01:0307
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2018
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 29
Площадь, м ² :	63,4
Назначение:	Жилое
Использование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2064832,9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:24:01:0307:3371
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получитель выписки:	Бакшин Михаил Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВО

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13 июля 2018г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3400		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
37:24:010307:3400	9		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕЧНОЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия	

М.П.

**Акт приема-передачи квартир
по Договору Д/18-1 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
от «12» октября 2016 года**

г. Иваново

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом» (ОГРН: 1033700062990; ИНН: 3728026289; место нахождения: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Велижская, д.8), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Руководителя отдела продаж Куваевой Яны Николаевны, действующей на основании доверенности от 14 сентября 2016 года, удостоверенной Бугорской Светланой Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Ивановского городского нотариального округа Кайгородовой Елены Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 5-1161 (бланк № 37 А А 0894212), с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании ст. 8 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Договором Д/18-1 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области за номером 37-37/001-37/011/002/2016-6099/1 от 12.10.2016 года (далее – «**Договор**»), **Застройщик** передал, а **Участник** принял Объекты долевого строительства, указанные в приложении № 1 к настоящему Акту (далее – «**Квартиры**»).

2. **Застройщик** передает **Участнику**, а **Участник** принимает у **Застройщика** ключи от входных дверей **Квартир**, а также инструкцию по эксплуатации **Квартир** (объекта долевого строительства), предусмотренную п. 1.1 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. **Застройщик** гарантирует, что на момент передачи, **Квартиры** никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

4. **Застройщик** подтверждает оплату в полном объеме цены **Договора** и отсутствие финансовых претензий к **Участнику**.

5. К техническому состоянию передаваемых **Квартир**, на момент их передачи, **Участник** претензий к **Застройщику** не имеет.

6. **Стороны** определили, что с даты подписания настоящего Акта включительно **Участник** осуществляет все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении **Квартир**.

7. Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»** на передаваемые **Квартиры** осуществляется силами **Участника**.

8. **Застройщик** передает **Участнику**:

- копию (выписку) из технического паспорта БТИ в отношении **Квартир**;
- экспликацию на **Квартиры**;
- инструкции по эксплуатации **Квартиры**;
- ключи от **Квартир**.

9. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из **Сторон**, 1 (Один) экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Славянский Дом» Место нахождения: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Вележская, д.8 тел.: 93-81-00, 93-81-01, тел/факс 93-81-06 ИНН 3728026289 КПП 370201001 ОГРН 1033700062990 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45,2 р/сч 40702810717000008245 ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 ПАО СБЕРБАНК БИК 042406608 к/сч 30101810000000000608 Руководитель отдела продаж _____ / Я.Н. Куваева/ М.П.	Участник: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4 ИНН 7725206241 КПП 770201001 ОГРН 1027725006638 р/с 40701810300000002060 в ПАО «РГС Банк» к/с 30101810945250000174 БИК 044525174 Генеральный директор _____ /А.А. Ловчикова/ М.П.
--	--

Приложение № 1 к Акту приема-передачи квартир по Договору Д/18-1 № 1 участия в долевой строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

№	Договор	Вид	Площадь, указанная в Договоре	Номер квартиры по Договору	Общая площадь квартиры по Договору	Количество комнат по Договору	Адрес, местоположение по Договору	Литер	Кадастровый номер	Общая площадь Квартиры по ЕИРН	Площадь лоджии по сек. акту	Адрес, местоположение Квартиры по ЕИРН
1	Д/18-1 № 1 от 12.10.2016 г.	квартира	16, 2 кв.	1	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0574	62,7	3,4	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 1
2		квартира	16, 2 кв.	4	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0667	60	3,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 4
3		квартира	16, 8 кв.	29	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0616	63	3,4	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 29
4		квартира	2 кв., 2 кв.	33	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0659	60	3,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 33
5		квартира	2 кв., 2 кв.	36	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0673	60	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 36
6		квартира	2 кв., 9 кв.	61	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0683	60	3,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 61
7		квартира	3 кв., 2 кв.	65	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0685	59,9	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 65
8		квартира	3 кв., 2 кв.	68	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0688	59,7	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 68
9		квартира	3 кв., 9 кв.	93	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0716	59,9	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 93
10		квартира	3 кв., 9 кв.	96	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0719	60,1	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 96
11		квартира	4 кв., 2 кв.	100	61,8	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0471	57	4,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 100
12		квартира	4 кв., 9 кв.	128	61,8	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0501	57,3	4,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 128
13		квартира	5 кв., 2 кв.	129	61,8	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0503	56,8	4,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 129

14	квартира	5 кв., 9 кв.	157	61,8	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0573	56,8	4,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 157
15	квартира	6 кв., 2 кв.	161	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0578	60,1	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 161
16	квартира	6 кв., 9 кв.	189	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0569	59,7	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 189
17	квартира	7 кв., 2 кв.	196	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0576	62	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 196
18	квартира	7 кв., 8 кв.	220	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0604	62,5	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 220
19	квартира	7 кв., 9 кв.	221	63,6	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0605	59,3	3,7	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 221
20	квартира	7 кв., 9 кв.	224	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	1	37:24:010307:0608	62,5	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 1, квартира 224

**Акт приема-передачи квартир
по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
от «12» октября 2016 года**

г. Иваново

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом» (ОГРН: 1033700062990; ИНН: 3728026289; место нахождения: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Велижская, д.8), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Руководителя отдела продаж Куваевой Яны Николаевны, действующей на основании доверенности от 14 сентября 2016 года, удостоверенной Бугорской Светланой Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Ивановского городского нотариального округа Кайгородовой Елены Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 5-1161 (бланк № 37 А А 0894212), с одной стороны,

и
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданной ФКЦБ России 24.12.2002, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании ст. 8 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Договором Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области за номером 37-37/001-37/011/002/2016-6098/1 от 18.10.2016 года (далее – «**Договор**»), Застройщик передал, а Участник принял Объекты долевого строительства, указанные в приложении № 1 к настоящему Акту (далее – «**Квартиры**»).

2. Застройщик передает Участнику, а Участник принимает у Застройщика ключи от входных дверей Квартир, а также инструкцию по эксплуатации Квартир (объекта долевого строительства), предусмотренную п. 1.1 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Застройщик гарантирует, что на момент передачи, Квартиры никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

4. Застройщик подтверждает оплату в полном объеме цены Договора и отсутствие финансовых претензий к Участнику.

5. К техническому состоянию передаваемых Квартир, на момент их передачи, Участник претензий к Застройщику не имеет.

6. Стороны определили, что с даты подписания настоящего Акта включительно Участник осуществляет все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Квартир.

7. Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» на передаваемые Квартиры осуществляется силами Участника.

8. Застройщик передает Участнику:

- копию (выписку) из технического паспорта БТИ в отношении Квартир;
- экспликацию на Квартиры;
- инструкции по эксплуатации Квартиры;
- ключи от Квартир.

9. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, 1 (Один) экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Славянский Дом» Место нахождения: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Вележская, д.8 тел.: 93-81-00, 93-81-01, тел/факс 93-81-06 ИНН 3728026289 КПП 370201001 ОГРН 1033700062990 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45,2 р/сч 40702810717000008245 ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 ПАО СБЕРБАНК БИК 042406608 к/сч 30101810000000000608 Руководитель отдела продаж _____ / Я.Н. Куваева/ М.П.	Участник: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4 ИНН 7725206241 КПП 770201001 ОГРН 1027725006638 р/с 40701810300000002060 в ПАО «РГС Банк» к/с 30101810945250000174 БИК 044525174 Генеральный директор _____ /А.А. Ловчикова/ М.П.
--	--

Приложение № 1 к Акту приема-передачи квартир
по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевой строительстве многоквартирного жилого дома
от «12» октября 2016 года

№	Договор	Вид	Площадь, кв. м. по Договору	Номер квартиры по Договору	Общая площадь квартиры по Договору	Количество комнат по Договору	Адрес, местонахождение по Договору	Литер	Кадастровый номер	Общая площадь Квартиры кв. м. ЕГРН	Площадь лоджии по сек. объекту	Адрес, местонахождение Квартиры кв. м. ЕГРН
1	Д/18-2 № 1 от 12.10.2016 г.	квартира	10, 2 кв.	1	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	2	37:240105010372	67,5	3,4	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 11, корпус 2, квартира 1
2		квартира	10, 8 кв.	25	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	2	37:240105010386	67,6	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 11, корпус 2, квартира 23
3		квартира	10, 9 кв.	29	66,1	2	г. Иваново, ул. Кудряшова	2	37:240105010400	67,4	3,3	г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 11, корпус 2, квартира 24

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
145 (сто сорок пять) листов

Печать/подпись _____

