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

Отчет № 004/17Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«СтройКапиталЪ»
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 20.01.2017 г.

г. Москва, 2017 год

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

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

«20» января 2017 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **20 января 2017 года**, составляет:

№ п/п	Блок-секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	47	6	2	61.20	2 815 200.00
ИТОГО					**61.20**	**2 815 200.00**

2 815 200 (Два миллиона восемьсот пятнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек

Основные сведения.
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «СтройКапиталЪ».

Собственник: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ».

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 55 от 11 января 2017 г. к Договору №1/СК-Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.

Дата осмотра и проведения оценки: 20 января 2017 года.

Дата составления заключения: 20 января 2017 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №004/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17».

Исполнители:
Профессиональный оценщик **Луньков Ю.А.**
1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ ВПО «МФПА»
2. Удостоверение о повышении квалификации 772400406000 НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669, 2014г.

Генеральный директор **Гагарин А.Г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.	
Основания для проведения оценки	Задание на оценку № 55 от 11 января 2017 г. к Договору №1/СК-Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года.	
Дата составления отчета	20 января 2017г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	**2 815 200 (Два миллиона восемьсот пятнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек.**	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	20 января 2017г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	*Организационно-правовая форма:* **общество с ограниченной ответственностью;** *Полное наименование* : **ООО «УК КапиталЪ ПИФ»,** *действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «СтройКапиталЪ»* *Место нахождения Заказчика:* **Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;** *ОГРН:* **№1047796009128;** *Дата присвоения ОГРН:* **08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;**
Сведения об Оценщике	*Фамилия, имя, отчество:* **Луньков Ю.А.;** *Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:* **член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.;** *Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:* **Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА;** *Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:* **Страховой полис** 433-054584/16на сумму 300 000 руб.; **Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2016 г. по 06.09.2017 г.:** *Стаж работы в оценочной деятельности* **8 лет (с 2008 г.);** *Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор* – **общество с ограниченной ответственностью;** *Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*: **«Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»;** *ОГРН:* **№ 1167746214790;** *Дата присвоения ОГРН:* **01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве;** *Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* **109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru;** **Страховой полис (договор) № 433-054582/16** на сумму 1 500 000 руб. **Страховщик** – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.16 г. по 06.09.17 г.

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н; официально опубликован 27.08.2012)
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной (справедливой) стоимости 2-х комнатной квартиры, № 47 общей площадью 61,20 кв. метра, в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.

Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный в пределах Октябрьского района города Новосибирска (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Новосибирская область, г.Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д. 17.) Жилой дом запроектирован 15-этажным, состоит из двух секций-башен, размещенных на общем основании. На первом этаже планируется расположить коммерческие помещения, в цоколе предусмотрена парковка и подсобные помещения.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, город Новосибирск, улица Вилюйская, дом 17.
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома, подземный паркинг на 120 мест
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2016 г., 2 квартал
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Лицевой кирпич
Количество этажей в здании	1 для нежилых помещений + 15 жилых
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется

Характеристика объекта	Описание, значения
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется 2 грузовых и 2 пассажирских
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартира используются в качестве жилья
Номер квартиры	47
Площадь квартиры	61,20
Этаж расположения квартиры	6
Количество 1-но комн. квартир	100
Количество 2-х комн. квартир	132
Количество 2-х комн. студий	34
Класс помещений	комфорт
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	3,0 м
Площадь кухни	-
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Лоджия
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плита электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану

Местоположение строящегося объекта недвижимости:

Под строительство жилого дома отведен земельный участок площадью 10 290 кв.м., расположенный на свободной территории на левом берегу долины р.Плющиха в Октябрьском районе г.Новосибирска вблизи существующей застройки частного сектора по ул.Выборная. Участок строительства ограничен:

- с запада – земельным участком сданного в эксплуатацию многоэтажного жилого дома;
- с северо-западной стороны – строительная площадка ЗАО ПТК-30;
- с севера-востока – огородами частного сектора;
- с востока – жилой комплекс «Зеленый бор»;
- с южной стороны – малоэтажной застройкой частного сектора.

Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами отделки:

В строительстве и отделке жилого дома применяются новые современные технологии и экологически безопасные строительные материалы. Дома строятся по каркасно-кирпичной технологии с применением вентилируемых фасадов. Качественный утеплитель, создающий эффект термоса, снижает потери тепла через стены в зимний период, а в летний – спасает от излишней жары. В квартирах свободные планировки.

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

Места общего пользования, инженерные сооружения и коммуникации, благоустройство территории, в т.ч. устройство проездов и пешеходных дорожек, площадки для отдыха взрослых и игр детей дошкольного и школьного возраста, хозяйственные площадки, посадка кустарников.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица№1

№ п/п	Блок-секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	47	6	2	61.20
ИТОГО					**61.20**

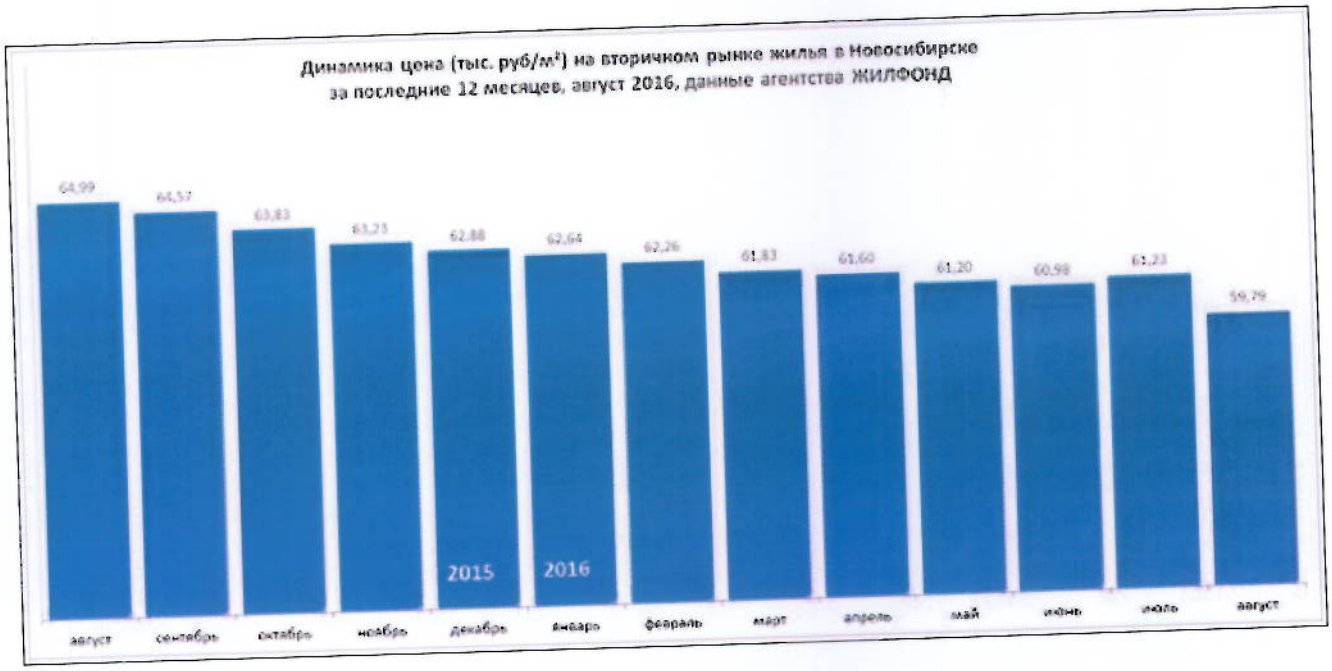
7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

Аналитика рынка недвижимости по г. Новосибирску в сентябре 2016 года

Аналитики отмечают, что наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. На 26 августа средняя стоимость кв. м в Сибирском федеральном округе в однокомнатной квартире составила 35,1 тыс. руб. По сравнению с предыдущим месяцем она изменилась на +0,4%, что составило 151 руб. За 2016 г. в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,1%, в августе она составила 33,8 тыс. руб. Средняя стоимость в двухкомнатной квартире по сравнению с июлем изменилась на -0,4%, что составило 119 руб. За 2016 г. в среднем за каждую неделю она снижалась на 0,1%, в августе цена составила 33,9 тыс. руб. Стоимость в трехкомнатной квартире в августе увеличилась на 0,1%, что составило 26 руб. За 2016 г. в среднем стоимость за каждую неделю она снижалась на 0,1%.
Если рассматривать изменения средневзвешенной стоимости по субъектам СФО с начала года, то наиболее существенные происходили в Новосибирской и Омской областях. Там цена жилой недвижимости упала на 6,6% и 5,6% соответственно, что в денежном выражении составило 3 685 руб. и 2 536 руб.

По данным агентства недвижимости «Жилфонд», средневзвешенная цена квадратного метра в квартирах на вторичном рынке жилья в Новосибирске опустилась ниже 60 тысяч рублей «за квадрат» до 59,79 тыс. руб за кв.м., за месяц снижение составило 2,36%.



— Как мы и прогнозировали ранее, цены на вторичном рынке в последний летний месяц продолжили снижение, — рассказывает Сергей Ежак, руководитель офиса агентства недвижимости «Жилфонд». — На рынок выходит больше квартир средней ценовой категории в сегменте нового жилья, и в текущих условиях владельцы квартир вынуждены корректировать цены для завершения сделок. За год, с августа предыдущего года, средне-

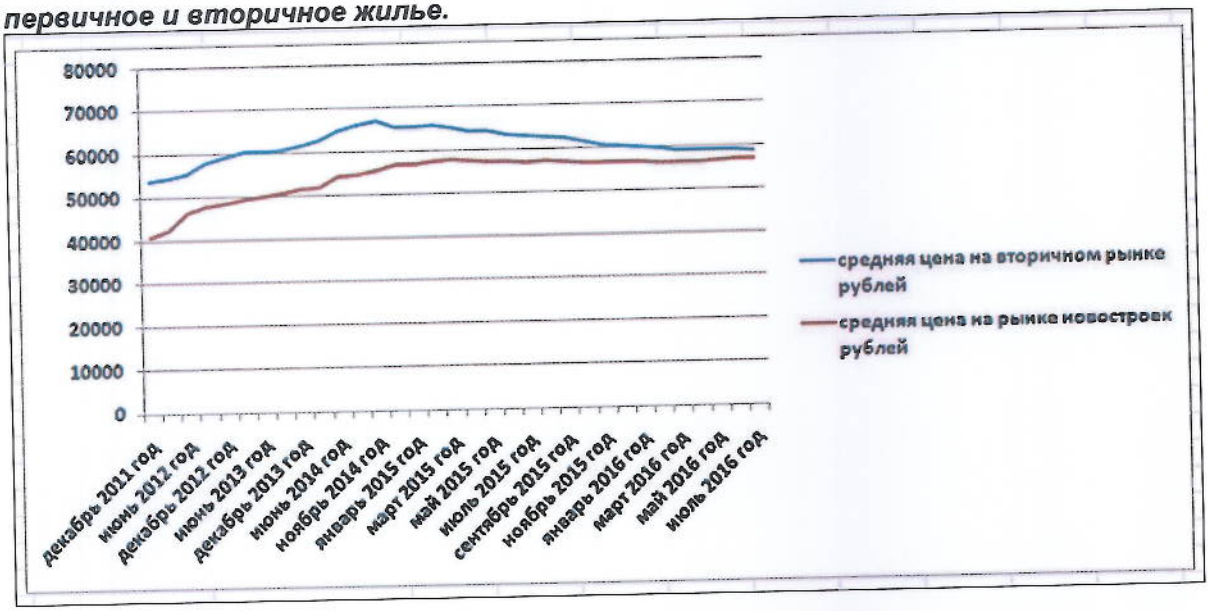
взвешенная цены квартир в Новосибирске снизилась на 8,01%.

Август 2016 года на вторичном рынке недвижимости Новосибирска, по данным «Жилфонда», завершился со следующими показателями для следующих типов квартир:

1-комнатные квартиры — 61,81 тыс. руб за кв.м (-2,20%)
2-комнатные квартиры — 59,09 тыс. руб за кв.м (-2,16%)
3-комнатные квартиры — 57,53 тыс. руб за кв.м (-2,69%)
всего по Новосибирску — 59,79 тыс. руб за кв.м (-2,36%).
Основной тренд последних 1,5 лет как рынка недвижимости Новосибирска, да и страны в целом, был обусловлен ипотекой с господдержкой.

Ипотека под надёжные активы в виде готовых квартир была дороже чем под рискованные новостройки. С точки зрения государства, всё правильно, развитие строительной индустрии это налоги, новые рабочие и развитие сопутствующих отраслей. А продажа квартир физическими лицами друг другу никакой прибыли не даёт. Но, с точки зрения банковского бизнеса, это нонсенс.

В результате это тренда практически сравнялись средняя цена предложения на первичное и вторичное жилье.



Из этого же графика виден и второй тренд, с марта 2015 года перестала расти цена на новостройки, а с учётом роста средних скидок от застройщика она даже снизилась на 3-5%. В связи с этим резко уменьшился сегмент новостроек, где можно получить прибыль выше 10-12% годовых. Из двух составляющих роста цены на новостройки: общее повышение цен на недвижимость и рост за счёт увеличения стадии готовности, осталась только вторая. Таким образом вложения в инвестиции потеряли свою привлекательность для большинства инвесторов, которые массово уходят с рынка недвижимости.

Одним из главных конкурентов застройщиков при комплексном освоении территории будут инвесторы, продающие готовые квартиры в новых домах того же жилого комплекса. Сегодня, во многих жилых комплексах инвесторы продают квартиры по той же цене (а то и дешевле), что и застройщик в домах, которые планируются к вводу через 6-12 ме-

сяцев. Это связано и с господдержкой ипотеки, которой у инвесторов нет, и с другой методикой ценообразования у инвесторов. Они готовы на скидки.

Существующие тренды: уменьшение нового строительства на 40%, уменьшение объёмов ввода и падение объёма продаж более низкими темпами приводят к сбалансированности строительного рынка Новосибирска и пригородов.
Тем не менее, на многих объектах идёт откровенная "имитация ударного труда", из 182 домов строящихся медленными темпами 30-40% практически заморожены. О конкретных объектах мы напишем более подробно в наших следующих публикациях.

У монополистов, как и обычно, желание умерить аппетиты отсутствует, слегка проседает цена на местные строительные материалы, а изделия из металла, в частности арматура, растут темпами, которые трудно объяснить какими-то разумными доводами. Продажи по ДДУ за 4 месяца этого года уменьшились незначительно. Однако, на рынке есть некое эмоциональное ощущение "схлопывания" объёма, это связано, на мой взгляд, с двумя причинами:

Общая статистика показывает падение и спроса, и предложение. **Однако предложение снижается в 3,5 раза быстрее**. В целом, это хорошая новость для Застройщиков, они не сговариваясь, но дружно, существенно урезали количество новые проектов.

В сентябре 2016 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Новосибирска составила 58 486 руб., что на 0,4% ниже, чем в предыдущем месяце. Средняя арендная плата составила 15 619 руб., что на 0,7% ниже, чем в предыдущем месяце.

Средняя удельная цена квадратного метра на рынке строящегося жилья в г. Новосибирске в сентябре 2016 г. уменьшилась на 0,8 %, по сравнению с аналогичным показателем в предыдущем месяце.

Основная проблема заключается в том, что и власти и населения области, в некотором смысле, попали в заложники к Застройщикам. На сегодня в домах, пока не введённых в эксплуатацию, продано, только по ДДУ, свыше 20 тысяч квартир. И на фоне сокращающего спроса и , как результат, сокращения финансовых поступлений, падают темпы строительства жилых домов. Есть ощущение, что в строительном комплексе повториться ситуация 2008-2009 годов.

Застройщики готовы поделиться прибылью, но, в большей части, не с конечными покупателями. Платят риэлторам - 6% уже никого не шокирует, в прошлом месяце побили очередной рекорд 11% со сделки. Доплачивают банкам за спец. ипотеку по своим объектам. Меняют квартиры по бартерным схемам, оформляя по завышенным ценам и стройматериалы и новостройки. С обменом по трейдингу ещё проще, там если одновременно переоценивают и вторичку и новостройку, то всё равно Застройщик в прибыли, ведь существенную часть новостройки клиент оплачивает деньгами. Цель - не опустить цену ниже объявленной, так как многие застройщики оказались заложниками своей политики, основанной на гипотезе, что цены будут расти вечно. Например, в договоре, предполагающем рассрочку платежа, написано: "оплата проводится по текущим ценам". И если у крупной компании таких договоров 200-300, то нетрудно посчитать, сколько она потеряет снизив официальную цену. И есть мнение, если компания снижает цены, значит у неё проблемы, а в этот список никому не хочется. Пока застройщики идут на скидки только по акциям, а на самом деле им нужно искать выход из сложившейся ситуации. Даже скидка 2-3% может изменить решение покупателя в пользу Застройщика.

Констатирую факт: сегодня многие строители стали получать на 7-8% меньше, но пока конечный покупатель мало от этого выиграл. Я думаю, выход будет найден и уже сейчас можно напрямую договориться со многими застройщиками о персональной скидке или рассрочке.

7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Район улицы Вилюйской– сравнительно молодая, но уже инфраструктурно насыщенная площадка города. Здесь расположены **Новосибирский государственный педагогический университет**, два детских сада, три школы, магазины, спортивно-оздоровительный комплекс. Экологическая чистота лесной зоны, рядом с которой расположен построенный жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, выгодно сочетается со средней близостью к центру города. 20 минут езды – и вы на площади Ленина. К концу 2015 года, согласно генеральному плану, в начале улицы **Выборной** по направлению от улицы **Большевистской** будет возведен третий мост на левый берег Новосибирска, построено прямое соединение с улицей Кирова, что еще больше сократит временные затраты на проезд до центра, сделает его более удобным.

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

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

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

7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а

на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

(a) заключение с заказчиком договора об оценке;
(b) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
(c) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
(d) применение основных подходов, применяемых в оценке недвижимости:
- сравнимых продаж;
- затратного;
- доходного.

(e) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
(f) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
(g) составление и передача заказчику отчета об оценке.

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

✓ с оценкой рыночной стоимости земли из-за отсутствия соответствующей информации, неопределенностью российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о реальных ценах сделок с земельными участками;

✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сло-

жившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

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

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

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

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

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

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

9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,
Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,
Coi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,
Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки

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

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

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} \Delta ц_{ij}$$

где Цi – цена i-го аналога,
n – количество ценообразующих факторов,
Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация приведена в таблице № 2:

Исходные данные для расчета

*стоимости 1 кв. м **2-х комнатной** квартиры*
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская,д.17.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он
	ул. Вилюйская, д.17.	ул. Рябиновая	ул. Первомайская	ул. Фрунзе	ул. Одоевского
Цена (предложение) руб.	**X**	2 550 000,00	2 850 000,00	4 300 000,00	2 060 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		63 750,00	54 808,00	66 154,00	52 284,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Передаваемые юридические права	право собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон.-кирп.	мон.-кирп.	мон.-кирп.	мон.-кирп.	мон.-кирп.
Этаж		14\17	13\16	7\16	7\17
Общая пл.(кв.м)		40,0	52,0	65,0	39,40
Отделка, состояние	без отд.	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		www.avito.ru, частное объявление	www.avito.ru, частное объявление	www.avito.ru, частное объявление	www.avito.ru, частное объявление
		https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_1417_et._606384401	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_1316_et._899003448	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_716_et._572811929	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_39.4_m_717_et._900463052
Контактный телефон		8-913-398-56-41	8-913-373-76-90	8-903-900-74-16	8-960-796-59-01

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

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)
Принята как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере -10%.

Корректировка на форму оплаты
Данной корректировки не требует ни один аналог, так как сделки предполагают наличную оплату.

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

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

Корректировка на условия рынка (дату предложения)
Данной корректировки не требует ни один аналог, так как информация была получена на текущий момент.

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

Корректировка на тип здания
Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги расположены в домах, изготовленных из одинаковых материалов.

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

Корректировка на отделку квартиры
Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Согласно полученной информации, разница в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки» оценивается примерно в 7000 руб. за 1 кв. м.

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

Расчет

*стоимости 1 кв. м **2-х комнатной** квартиры*
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д.17.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	**2 комн. квартира**	**2 комн. квартира**	**2 комн. квартира**	**2 комн. квартира**
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Вилюйская, 17	г. Новосибирск, ул. Рябиновая	г. Новосибирск, ул. Первомайская	г. Новосибирск, ул. Фрунзе	г. Новосибирск, ул. Одоевского
Цена (предложение), руб.	X	2 550 000,00	2 850 000,00	4 300 000,00	2 060 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		63 750,00	54 808,00	66 154,00	52 284,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Условия рынка	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.	январь 2017 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Передаваемые юридические права	право собственности	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.

Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Этаж		14\17	13\16	7\16	7\17
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		57 375,00	49 327,20	59 538,60	47 055,60
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		50 375,00	42 327,20	52 538,60	40 055,60
Итоговая скорректированная цена, руб.		50 375,00	42 327,20	52 538,60	40 055,60
Кол-во совпадений		7,00	7,00	7,00	7,00
Итого		28,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		12 593,75	10 581,80	13 134,65	10 013,90
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					46 324,10

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комнатных квартир на дату оценки округленно составляет 46 000,00 руб.:

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 4.

№ п/п	Блок-секция	№ квар-тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	47	6	2	61.20	2 815 200.00
ИТОГО					**61.20**	**2 815 200.00**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Вилюйская, д.17, по состоянию на **20 января 2017** года составляет:

2 815 200 (Два миллиона восемьсот пятнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С» Ю.А.Луньков

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

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луньков Ю.А.,** заявляю, что:

✓ все факты, изложенные в настоящем Отчёте, мною проверены;

✓ приведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои беспристрастные профессиональные личные формулировки;

✓ в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве и не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчёта владельцами оценённой мною собственности или намеревающихся совершить с ней сделку;

✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке Объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости Объекта оценки с достижением оговорённых или возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом оценки;

✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчёт об оценке Объекта оценки составлен в полном соответствии с законодательством РФ, положениями нормативных правовых актов РФ, методическими указаниями Минимущества РФ, других Министерств и ведомств, требованиями сертификатов и стандартов оценки и кодекса профессиональной этики;

Оценщик ООО «НИКА С» Ю.А.Луньков

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЕ

☆ 2-к квартира, 40 м², 14/17 эт. — 2 550 000 ₽

№ 606384401, размещено 13 января в 19:44 · 3468 (+1)

8 913 398-56-41

Написать сообщение

Продавец
Ольга
На Avito с октября 2011

Адрес
Новосибирская область, Новосибирск, м. Октябрьская, ул. Рябиновая, д. 10/1

☆ 2-к квартира, 52 м², 13/16 эт. — 2 850 000 ₽

№ 899003448, размещено 9 января в 10:55 · 310 (+1)

8 913 373-76-90

Написать сообщение

Продавец
Анастасия
На Avito с ноября 2015

Адрес
Новосибирская область, Новосибирск, м. Речной вокзал, ул Первомайская, 226

☆ 2-к квартира, 65 м², 7/16 эт. — 4 300 000 ₽

№ 572811929, размещено 10 января в 17:25 572 (+1)

8 903 900-74-16

Продавец

На Avito с марта 2012

Адрес
Новосибирская область, Новосибирск, м. Берёзовая роща, ул. Фрунзе, д. 71

☆ 2-к квартира, 39.4 м², 7/17 эт. — 2 060 000 ₽

№ 900463052, размещено 12 января в 08:55 337 (+3)

8 960 796-59-01

Написать сообщение

Продавец
Валерия

На Avito с 12 января 2017

Адрес
Новосибирская область, Новосибирск, м. Речной вокзал, ул Одоевского, 1/8

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 13.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		54:35:072205:2570
	Объект недвижимости:		Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 61.2 кв.м. Этаж: 6. Адрес (местоположение): Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Вилюйская, дом 17, квартира 47
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СтройКапиталЪ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	собственность, 54-54/001-54/001/879/2016-807/1, 15.08.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1.	Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1-47 от 11.07.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с приложением) №1/СК-2014/Гринвилл5/И от 06.02.2014 г. Дата регистрации: 07.03.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/001/2014-410.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-86-2016 от 22.04.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.08.2016
	номер государственной регистрации:		54-54/001-54/001/235/2016-628/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 15.08.2016 г. по Срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ЗПИФН. ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СтройКапиталЪ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Гордеев В. Н. (фамилия, инициалы)

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

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

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Старший государственный налоговый инспектор Давлялова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы

серия 77 №017733177

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 6 | 7 | 7 | 4 | 6 | 2 | 1 | 4 | 7 | 9 | 0 |

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

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по г.Москве** | 7 | 7 | 2 | 3 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП | 7 | 7 | 2 | 3 | 4 | 3 | 4 | 0 | 4 | 1 | / | 7 | 7 | 2 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

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

серия 77 №017733178

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-054582/16

«26» августа 2016г. **г. Москва**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»**
Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «07» сентября 2016 года по «06» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«07» сентября 2010 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер

страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«20» сентября 2016 года.**
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

От Страхователя: _____

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г. — *Дата*

№ 2192-08 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт ~~45 09 №844513 выдан~~
отделением по району Черемушки ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 09.06.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО ~~"Московская финансово-промышленная академия"~~

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783 26.09.2008

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

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

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

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

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-054584/16

«26» августа 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Луньков Юрий Александрович**
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«07» сентября 2016 года по «06» сентября 2017 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300.000 (Триста тысяч) рублей.**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. **1.100 (Одна тысяча сто десять) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок **по 20.09.2016г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, или дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Луньков Юрий Александрович

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 1729885-3/15 от 11.11.2015 г.).

№ 31
Дня страховых документов
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
For insurance documents

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0405

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лунькову Юрию Александровичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „15" ноября 2011 г. по „30" ноября 2011 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московский финансово-промышленный университет „Синергия"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2011

Гознак, МПФ, Москва, 2011.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан Лунькову Юрию Александровичу (фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

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

Государственная аттестационная комиссия решением от „26" сентября 2008 г.

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

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

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва Год 2008

МПФ Гознака, 1996.

Всего прошито и скреплено печатью

41 (Сорок один)
листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.