

Закрытое акционерное общество  
«Независимое информационно-консалтинговое агентство  
«НИКА С»

# Отчет № 009/16Н

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на  
квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу:  
Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я  
Чулымская, 112/4 стр.

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»  
Д.У.ЗПИФ «недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ЗАО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 03.02.2016г.

*г. Москва, 2016 год*



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
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

«03» февраля 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **03 февраля 2016 года**, составляет:

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	7	24	4	1	39.67	1 428 120.00
2	7	25	4	3с	69.17	2 490 120.00
3	7	34	4	2с	39.04	1 405 440.00
4	7	47	6	1	39.80	1 432 800.00
5	7	48	6	1	39.67	1 428 120.00
6	7	49	6	3с	69.17	2 490 120.00
7	7	50	6	3с	61.41	2 210 760.00
8	7	51	6	1	38.95	1 402 200.00
9	7	52	6	1с	25.93	933 480.00
10	7	53	6	1	39.85	1 434 600.00
11	7	54	6	2с	39.68	1 428 480.00
12	7	55	6	1	39.97	1 438 920.00
13	7	58	6	2с	39.04	1 405 440.00
14	7	83	9	1	39.80	1 432 800.00
15	7	84	9	1	39.67	1 428 120.00
16	7	85	9	3с	69.17	2 490 120.00
17	7	86	9	3с	61.41	2 210 760.00
18	7	87	9	1	38.95	1 402 200.00
19	7	88	9	1с	25.93	933 480.00
20	7	89	9	1	39.85	1 434 600.00
21	7	90	9	2с	39.68	1 428 480.00
22	7	91	9	1	39.97	1 438 920.00
23	7	92	9	2	58.32	2 099 520.00
24	7	93	9	2	56.32	2 027 520.00
25	7	94	9	2с	39.04	1 405 440.00
26	7	107	11	1	39.80	1 432 800.00
27	7	108	11	1	39.67	1 428 120.00
28	7	109	11	3с	69.17	2 490 120.00
29	7	110	11	3с	61.41	2 210 760.00
30	7	111	11	1	38.95	1 402 200.00
31	7	112	11	1с	25.93	933 480.00
32	7	113	11	1	39.85	1 434 600.00
33	7	114	11	2с	39.68	1 428 480.00
34	7	115	11	1	39.97	1 438 920.00
35	7	116	11	2	58.32	2 099 520.00
36	7	117	11	2	56.32	2 027 520.00
37	7	118	11	2с	39.04	1 405 440.00
38	7	131	13	1	39.80	1 432 800.00
39	7	132	13	1	39.67	1 428 120.00
40	7	133	13	3с	69.17	2 490 120.00
41	7	134	13	3с	61.41	2 210 760.00

42	7	135	13	1	38.95	1 402 200.00
43	7	136	13	1c	25.93	933 480.00
44	7	137	13	1	39.85	1 434 600.00
45	7	138	13	2c	39.68	1 428 480.00
46	7	139	13	1	39.97	1 438 920.00
47	7	140	13	2	58.32	2 099 520.00
48	7	141	13	2	56.32	2 027 520.00
49	7	142	13	2c	39.04	1 405 440.00
50	7	155	15	1	39.80	1 432 800.00
51	7	156	15	1	39.67	1 428 120.00
52	7	159	15	1	38.95	1 402 200.00
53	7	161	15	1	39.85	1 434 600.00
54	7	162	15	2c	39.68	1 428 480.00
55	7	164	15	2	58.32	2 099 520.00
56	7	165	15	2	56.32	2 027 520.00
57	7	166	15	2c	39.04	1 405 440.00
58	7	191	18	1	39.80	1 432 800.00
59	7	192	18	1	39.67	1 428 120.00
60	7	193	18	3c	69.17	2 490 120.00
61	7	194	18	3c	61.41	2 210 760.00
62	7	195	18	1	38.95	1 402 200.00
63	7	196	18	1c	25.93	933 480.00
64	7	197	18	1	39.85	1 434 600.00
65	7	198	18	2c	39.68	1 428 480.00
66	7	199	18	1	39.97	1 438 920.00
67	7	200	18	2	58.32	2 099 520.00
68	7	201	18	2	56.32	2 027 520.00
69	7	202	18	2c	39.04	1 405 440.00
70	7	251	23	1	39.80	1 432 800.00
71	7	252	23	1	39.67	1 428 120.00
72	7	253	23	3c	69.17	2 490 120.00
73	7	254	23	3c	61.41	2 210 760.00
74	7	255	23	1	38.95	1 402 200.00
75	7	256	23	1c	25.93	933 480.00
76	7	257	23	1	39.85	1 434 600.00
77	7	258	23	2c	39.68	1 428 480.00
78	7	259	23	1	39.97	1 438 920.00
79	7	260	23	2	58.32	2 099 520.00
80	7	261	23	2	56.32	2 027 520.00
81	7	262	23	2c	39.04	1 405 440.00
82	7	275	25	1	39.80	1 432 800.00
83	7	276	25	1	39.67	1 428 120.00
84	7	277	25	3c	69.17	2 490 120.00
85	7	278	25	3c	61.41	2 210 760.00
86	7	279	25	1	38.95	1 402 200.00
87	7	280	25	1c	25.93	933 480.00
88	7	281	25	1	39.85	1 434 600.00
89	7	282	25	2c	39.68	1 428 480.00
90	7	283	25	1	39.97	1 438 920.00
91	7	284	25	2	58.32	2 099 520.00
92	7	285	25	2	56.32	2 027 520.00
93	7	286	25	2c	39.04	1 405 440.00
94	7	3	2	1	39.48	1 421 280.00
95	7	5	2	1	39.87	1 435 320.00
96	7	6	2	1	39.80	1 432 800.00
97	7	7	2	1	40.16	1 445 760.00
98	7	8	2	2	58.61	2 109 960.00
99	7	9	2	2	56.64	2 039 040.00
100	7	10	2	2c	39.52	1 422 720.00
101	7	11	3	1	39.80	1 432 800.00
102	7	12	3	1	39.67	1 428 120.00
103	7	13	3	3c	69.17	2 490 120.00
104	7	15	3	1	38.95	1 402 200.00
105	7	16	3	1c	25.93	933 480.00
106	7	17	3	1	39.85	1 434 600.00

107	7	18	3	2c	39.68	1 428 480.00
108	7	20	3	2	58.32	2 099 520.00
109	7	21	3	2	56.32	2 027 520.00
110	7	22	3	2c	39.04	1 405 440.00
111	7	35	5	1	39.80	1 432 800.00
112	7	36	5	1	39.67	1 428 120.00
113	7	37	5	3c	69.17	2 490 120.00
114	7	38	5	3c	61.41	2 210 760.00
115	7	39	5	1	38.95	1 402 200.00
116	7	40	5	1c	25.93	933 480.00
117	7	41	5	1	39.85	1 434 600.00
118	7	42	5	2c	39.68	1 428 480.00
119	7	43	5	1	39.97	1 438 920.00
120	7	44	5	2	58.32	2 099 520.00
121	7	45	5	2	56.32	2 027 520.00
122	7	46	5	2c	39.04	1 405 440.00
123	7	74	8	3c	61.41	2 210 760.00
124	7	119	12	1	39.80	1 432 800.00
125	7	120	12	1	39.67	1 428 120.00
126	7	121	12	3c	69.17	2 490 120.00
127	7	122	12	3c	61.41	2 210 760.00
128	7	123	12	1	38.95	1 402 200.00
129	7	124	12	1c	25.93	933 480.00
130	7	125	12	1	39.85	1 434 600.00
131	7	126	12	2c	39.68	1 428 480.00
132	7	127	12	1	39.97	1 438 920.00
133	7	129	12	2	56.32	2 027 520.00
134	7	130	12	2c	39.04	1 405 440.00
135	7	143	14	1	39.80	1 432 800.00
136	7	144	14	1	39.67	1 428 120.00
137	7	145	14	3c	69.17	2 490 120.00
138	7	146	14	3c	61.41	2 210 760.00
139	7	147	14	1	38.95	1 402 200.00
140	7	148	14	1c	25.93	933 480.00
141	7	149	14	1	39.85	1 434 600.00
142	7	150	14	2c	39.68	1 428 480.00
143	7	151	14	1	39.97	1 438 920.00
144	7	152	14	2	58.32	2 099 520.00
145	7	153	14	2	56.32	2 027 520.00
146	7	154	14	2c	39.04	1 405 440.00
147	7	157	15	3c	69.17	2 490 120.00
148	7	158	15	3c	61.41	2 210 760.00
149	7	160	15	1c	25.93	933 480.00
150	7	163	15	1	39.97	1 438 920.00
151	7	179	17	1	39.80	1 432 800.00
152	7	180	17	1	39.67	1 428 120.00
153	7	181	17	3c	69.17	2 490 120.00
154	7	182	17	3c	61.41	2 210 760.00
155	7	183	17	1	38.95	1 402 200.00
156	7	184	17	1c	25.93	933 480.00
157	7	185	17	1	39.85	1 434 600.00
158	7	186	17	2c	39.68	1 428 480.00
159	7	187	17	1	39.97	1 438 920.00
160	7	188	17	2	58.32	2 099 520.00
161	7	189	17	2	56.32	2 027 520.00
162	7	190	17	2c	39.04	1 405 440.00
163	7	239	22	1	39.80	1 432 800.00
164	7	240	22	1	39.67	1 428 120.00
165	7	241	22	3c	69.17	2 490 120.00
166	7	242	22	3c	61.41	2 210 760.00
167	7	243	22	1	38.95	1 402 200.00
168	7	244	22	1c	25.93	933 480.00
169	7	245	22	1	39.85	1 434 600.00
170	7	246	22	2c	39.68	1 428 480.00
171	7	247	22	1	39.97	1 438 920.00

172	7	248	22	2	58.32	2 099 520.00
173	7	249	22	2	56.32	2 027 520.00
174	7	250	22	2с	39.04	1 405 440.00
175	7	263	24	1	39.80	1 432 800.00
176	7	264	24	1	39.67	1 428 120.00
177	7	265	24	3с	69.17	2 490 120.00
178	7	266	24	3с	61.41	2 210 760.00
179	7	267	24	1	38.95	1 402 200.00
180	7	268	24	1с	25.93	933 480.00
181	7	269	24	1	39.85	1 434 600.00
182	7	270	24	2с	39.68	1 428 480.00
183	7	271	24	1	39.97	1 438 920.00
184	7	272	24	2	58.32	2 099 520.00
185	7	273	24	2	56.32	2 027 520.00
186	7	274	24	2с	39.04	1 405 440.00
187	7	287	26	1	39.80	1 432 800.00
188	7	288	26	1	39.67	1 428 120.00
189	7	289	26	3с	69.17	2 490 120.00
190	7	290	26	3с	61.41	2 210 760.00
191	7	291	26	1	38.95	1 402 200.00
192	7	292	26	1с	25.93	933 480.00
193	7	293	26	1	39.85	1 434 600.00
194	7	294	26	2с	39.68	1 428 480.00
195	7	295	26	1	39.97	1 438 920.00
196	7	296	26	2	58.32	2 099 520.00
197	7	297	26	2	56.32	2 027 520.00
198	7	298	26	2с	39.04	1 405 440.00
<b>ИТОГО</b>					<b>9 018.79</b>	<b>324 676 440.00</b>

**324 676 440 (Триста двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

**Основание -** ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/ИУЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 03 февраля 2015г., ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 03 февраля 2015г.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 134 от 20 января 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 03 февраля 2016 года.

**Дата составления заключения:** 03 февраля 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №009/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

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

2. Удостоверение о повышении квалификации № 79400406000 НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669-2014

**Луныков Ю.А.**

**Генеральный директор**

**Гагарин А.Г.**



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	13
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА.....	13
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	17
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	18
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	19
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	20
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	22
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	22
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	23
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	39
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	40
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	41
13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	42

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 134 от 20 января 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Дата составления отчета</i>	03 февраля 2016г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>324 676 440 (Триста двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	03 февраля 2015г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование :</u>«Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <p><u>Диплом о профессиональной переподготовке</u> ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 6 лет (с 2008 г.);</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор –</u> закрытое акционерное общество;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1027739836300;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19.12.2002, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru;</p> <p><u>Страховой полис (договор) №</u> 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p><u>Период страхования –</u> с 07.09.15 г. по 06.09.16 г.</p>

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

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

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 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);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- ✓ 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)

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 стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

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, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.)

### **1.Цель проекта строительства:**

Строительство многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская.

### **2.Этапы и сроки реализации проекта строительства:**

Начало строительства – декабрь 2013 года.

Окончание – II - IV квартал 2016 года.

### **3.Местоположение строящегося объекта недвижимости:**

На территории в 40 га на берегу Оби к югу от Димитровского моста расположится ЖК «Ясный берег», где планируется построить до 500 тыс. кв. м жилья.

Новый жилой комплекс будет состоять из домов разной этажности – от 8 до 26. Первая очередь строительства: три 26-этажных дома и обширная прилегающая территория с детским садом и большой парковой зоной.

Инвестиционный проект предполагается реализовать в три этапа:

1 этап - жилой дом № 1 с помещениями общественного назначения и трансформаторной подстанцией (окончание - 2 кв. 2016)

2 этап - жилой дом № 2 с помещениями общественного назначения и дошкольным учреждением (окончание - 2 кв. 2016)

3 этап - жилой дом № 3 с помещениями общественного назначения (окончание - 4 кв. 2016).

Под строительство 26-ти этажного одно секционного жилого дома отведен земельный участок площадью 10 290 кв.м., расположенный на свободной территории Ленинского района г.Новосибирска вблизи существующей застройки частного сектора по проспекту Энергетиков. 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 – малоэтажной застройкой частного сектора
- с южной стороны – улица Котовского.

#### **4.Описание строящегося объекта недвижимости :**

Одно секционный жилой дом, количество этажей 26 шт., на первом этаже расположены квартиры и помещения общественного назначения, на цокольном этаже размещаются встроенные помещения общественного назначения.

Конструктивная система здания: монолитный железобетонный каркас рамно-связевого типа.

Наружная отделка стен:

- цоколь: облицовка согласно обще-композиционному расширению фасадов здания;
- стены: штукатурная система «Кнауф» по утеплителю. Ограждения балконов – профлист по металлическому каркасу.

Утеплитель – пенополистерол ПСБс-35

Общее количество квартир - 894 штук, по 298 квартир в каждом доме.

Номенклатура квартир односекционного жилого дома:

1-комнатные студии - 25 шт.

1-комнатные квартиры - 148 шт.

2-комнатные студии - 25 шт.

2-комнатные квартиры - 50 шт.

3-комнатные студии - 50 шт.

Общая площадь помещений общественного назначения – 465 кв.м.

#### **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	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	7	24	4	1	39.67
2	7	25	4	3с	69.17
3	7	34	4	2с	39.04
4	7	47	6	1	39.80
5	7	48	6	1	39.67
6	7	49	6	3с	69.17
7	7	50	6	3с	61.41
8	7	51	6	1	38.95
9	7	52	6	1с	25.93
10	7	53	6	1	39.85
11	7	54	6	2с	39.68
12	7	55	6	1	39.97
13	7	58	6	2с	39.04
14	7	83	9	1	39.80
15	7	84	9	1	39.67
16	7	85	9	3с	69.17
17	7	86	9	3с	61.41
18	7	87	9	1	38.95
19	7	88	9	1с	25.93
20	7	89	9	1	39.85
21	7	90	9	2с	39.68
22	7	91	9	1	39.97
23	7	92	9	2	58.32
24	7	93	9	2	56.32
25	7	94	9	2с	39.04
26	7	107	11	1	39.80
27	7	108	11	1	39.67
28	7	109	11	3с	69.17
29	7	110	11	3с	61.41
30	7	111	11	1	38.95
31	7	112	11	1с	25.93
32	7	113	11	1	39.85
33	7	114	11	2с	39.68
34	7	115	11	1	39.97
35	7	116	11	2	58.32
36	7	117	11	2	56.32
37	7	118	11	2с	39.04
38	7	131	13	1	39.80
39	7	132	13	1	39.67
40	7	133	13	3с	69.17
41	7	134	13	3с	61.41
42	7	135	13	1	38.95
43	7	136	13	1с	25.93
44	7	137	13	1	39.85
45	7	138	13	2с	39.68
46	7	139	13	1	39.97
47	7	140	13	2	58.32
48	7	141	13	2	56.32
49	7	142	13	2с	39.04
50	7	155	15	1	39.80
51	7	156	15	1	39.67

52	7	159	15	1	38.95
53	7	161	15	1	39.85
54	7	162	15	2с	39.68
55	7	164	15	2	58.32
56	7	165	15	2	56.32
57	7	166	15	2с	39.04
58	7	191	18	1	39.80
59	7	192	18	1	39.67
60	7	193	18	3с	69.17
61	7	194	18	3с	61.41
62	7	195	18	1	38.95
63	7	196	18	1с	25.93
64	7	197	18	1	39.85
65	7	198	18	2с	39.68
66	7	199	18	1	39.97
67	7	200	18	2	58.32
68	7	201	18	2	56.32
69	7	202	18	2с	39.04
70	7	251	23	1	39.80
71	7	252	23	1	39.67
72	7	253	23	3с	69.17
73	7	254	23	3с	61.41
74	7	255	23	1	38.95
75	7	256	23	1с	25.93
76	7	257	23	1	39.85
77	7	258	23	2с	39.68
78	7	259	23	1	39.97
79	7	260	23	2	58.32
80	7	261	23	2	56.32
81	7	262	23	2с	39.04
82	7	275	25	1	39.80
83	7	276	25	1	39.67
84	7	277	25	3с	69.17
85	7	278	25	3с	61.41
86	7	279	25	1	38.95
87	7	280	25	1с	25.93
88	7	281	25	1	39.85
89	7	282	25	2с	39.68
90	7	283	25	1	39.97
91	7	284	25	2	58.32
92	7	285	25	2	56.32
93	7	286	25	2с	39.04
94	7	3	2	1	39.48
95	7	5	2	1	39.87
96	7	6	2	1	39.80
97	7	7	2	1	40.16
98	7	8	2	2	58.61
99	7	9	2	2	56.64
100	7	10	2	2с	39.52
101	7	11	3	1	39.80
102	7	12	3	1	39.67
103	7	13	3	3с	69.17
104	7	15	3	1	38.95
105	7	16	3	1с	25.93
106	7	17	3	1	39.85
107	7	18	3	2с	39.68
108	7	20	3	2	58.32
109	7	21	3	2	56.32
110	7	22	3	2с	39.04
111	7	35	5	1	39.80

112	7	36	5	1	39.67
113	7	37	5	3с	69.17
114	7	38	5	3с	61.41
115	7	39	5	1	38.95
116	7	40	5	1с	25.93
117	7	41	5	1	39.85
118	7	42	5	2с	39.68
119	7	43	5	1	39.97
120	7	44	5	2	58.32
121	7	45	5	2	56.32
122	7	46	5	2с	39.04
123	7	74	8	3с	61.41
124	7	119	12	1	39.80
125	7	120	12	1	39.67
126	7	121	12	3с	69.17
127	7	122	12	3с	61.41
128	7	123	12	1	38.95
129	7	124	12	1с	25.93
130	7	125	12	1	39.85
131	7	126	12	2с	39.68
132	7	127	12	1	39.97
133	7	129	12	2	56.32
134	7	130	12	2с	39.04
135	7	143	14	1	39.80
136	7	144	14	1	39.67
137	7	145	14	3с	69.17
138	7	146	14	3с	61.41
139	7	147	14	1	38.95
140	7	148	14	1с	25.93
141	7	149	14	1	39.85
142	7	150	14	2с	39.68
143	7	151	14	1	39.97
144	7	152	14	2	58.32
145	7	153	14	2	56.32
146	7	154	14	2с	39.04
147	7	157	15	3с	69.17
148	7	158	15	3с	61.41
149	7	160	15	1с	25.93
150	7	163	15	1	39.97
151	7	179	17	1	39.80
152	7	180	17	1	39.67
153	7	181	17	3с	69.17
154	7	182	17	3с	61.41
155	7	183	17	1	38.95
156	7	184	17	1с	25.93
157	7	185	17	1	39.85
158	7	186	17	2с	39.68
159	7	187	17	1	39.97
160	7	188	17	2	58.32
161	7	189	17	2	56.32
162	7	190	17	2с	39.04
163	7	239	22	1	39.80
164	7	240	22	1	39.67
165	7	241	22	3с	69.17
166	7	242	22	3с	61.41
167	7	243	22	1	38.95
168	7	244	22	1с	25.93
169	7	245	22	1	39.85
170	7	246	22	2с	39.68
171	7	247	22	1	39.97



172	7	248	22	2	58.32
173	7	249	22	2	56.32
174	7	250	22	2с	39.04
175	7	263	24	1	39.80
176	7	264	24	1	39.67
177	7	265	24	3с	69.17
178	7	266	24	3с	61.41
179	7	267	24	1	38.95
180	7	268	24	1с	25.93
181	7	269	24	1	39.85
182	7	270	24	2с	39.68
183	7	271	24	1	39.97
184	7	272	24	2	58.32
185	7	273	24	2	56.32
186	7	274	24	2с	39.04
187	7	287	26	1	39.80
188	7	288	26	1	39.67
189	7	289	26	3с	69.17
190	7	290	26	3с	61.41
191	7	291	26	1	38.95
192	7	292	26	1с	25.93
193	7	293	26	1	39.85
194	7	294	26	2с	39.68
195	7	295	26	1	39.97
196	7	296	26	2	58.32
197	7	297	26	2	56.32
198	7	298	26	2с	39.04
<b>ИТОГО</b>					<b>9 018.79</b>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

16 июня Центральный Банк России снизил ключевую ставку с 12,5% до 11,5% годовых. В 2015 г. ЦБ понижал ее уже трижды: с 17% до 15%; с 15% до 14% и с 14% до 12,5%.

Теперь участники рынка ожидают, когда банки начнут устанавливать ипотечные ставки ниже 14%. Такие изменения должны увеличить спрос, который в 2 раза меньше, чем в прошлом году. А также уменьшение ставки кредитования положительно скажется на росте деловой активности девелоперов, так как в настоящий момент проектное финансирование банки предлагают минимум под 19% в год.

Сегодняшнее снижение ключевой ставки еще не окончательное. Если будет наблюдаться дальнейшее замедление роста потребительских цен, то есть вероятность, что ЦБ снова уменьшит ее значение. Если ставка и дальше будет снижаться, то есть вероятность, что в ближайшее время мы сможем вернуться к докризисным ипотечным 12-12,5%.

Учитывая неравномерно распределенный спрос из-за государственной программы субсидирования ипотеки на квартиры в новостройках, снижение ключевой ставки сможет отогреть рынок вторичного жилья и вернуть на него покупателей. По данным Росреестра, в мае за месяц уменьшилось количество сделок со вторичной недвижимостью на 35%. Теперь же есть вероятность, что количество продаж увеличится на 10-15%.

Напомним, что в марте 2015 г. была запущена программа господдержки ипотеки. На ее реализацию было выделено 20 млрд руб. Согласно программе, ставка для покупателя не превышала 12%, а при предоставлении застройщиком дополнительных скидок могла составить и 8-10%. Однако получить такие условия могли далеко не все. Она выдается только при покупке жилья в новостройке с первоначальным взносом не менее 20%, а также есть ограничение по цене приобретаемой недвижимости: в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге она не должна превышать 8 млн. руб., а в регионах - 3 млн. руб. Одновременно с этим ставки на вторичное жилье составляют 14-17%.

Несмотря на государственную поддержку девелоперы до недавнего времени и сами старались завлечь покупателя всеми возможными способами: подарками, дисконтами, акциями и др. В Москве, например, средняя цена предложения отличается от реальной цены сделки на 10-12%. Однако в июне программ лояльности стало меньше. С постепенным увеличением спроса застройщики качественных ЖК все меньше будут нуждаться в дополнительном привлечении покупателей.

На вторичном рынке во многих городах России наблюдались отрицательные корректировки. В Екатеринбурге с начала года цены падают еженедельно на 0,1-0,8%. В июне стоимость квадратного метра составила 74 402 руб. В Москве с января впервые была зафиксирована положительная корректировка, однако увеличение цен было обусловлено ростом доллара в первой половине месяца и уже к концу июня цены резко упали до уровня мая. В итоге средняя стоимость квадратного метра за месяц составила 191 645 руб. В Омске цена «квадрата» колеблется каждую неделю, однако динамика изменения цен все равно остается отрицательной. На сегодняшний день квартиру можно приобрести за 48 593 руб./кв. м. В Иркутске за последний месяц стоимость квадратного метра на вторичном рынке составила 57 642 руб. По сравнению со средним значением в мае цена уменьшилась на 0,9%. В Санкт-Петербурге средняя стоимость предложения за май снизилась на 0,9% и остановилась на уровне 104 186 руб./кв. м.

Город	Май	Июнь	Изменение цены за месяц, %
<i>Екатеринбург</i>	75 209	74 402	-1,1
<i>Санкт-Петербург</i>	105 181	104 186	-0,9
<i>Омск</i>	48 968	48 593	-0,8
<i>Москва</i>	180 322	191 645	6,3
<i>Иркутск</i>	58 161	57 642	-0,9

*Источник информации - www.9r.ru*

По итогам анализа рынка недвижимости города Новосибирск на 17.07.2015 года город демонстрирует отсутствие динамики роста цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели не наблюдается изменений средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 65 680, в 2-х комнатной квартире 62 328, в 3-х комнатной квартире 60 137. При этом индекс остается на том же уровне, как и в предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели наблюдается разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса субъекта РФ Новосибирск и индекса Новосибирская показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.6% ниже областных.

анализа рынка недвижимости города Новосибирск на 17.07.2015 года город демонстрирует отсутствие динамики роста цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели не наблюдается изменений средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 65 680, в 2-х комнатной квартире 62 328, в 3-х комнатной

#### Индекс рынка недвижимости

Дата	1 ком.кв.	2 ком.кв.	3 ком.кв.	Индекс
17.07.2015	65 680	62 328	60 137	627.42
10.07.2015	65 649	62 170	60 103	626.58
03.07.2015	65 647	62 221	60 112	627.05
26.06.2015	66 153	62 678	60 560	631.98
19.06.2015	66 175	62 654	60 655	632.30
12.06.2015	66 181	62 710	60 788	632.90
05.06.2015	66 580	62 916	60 788	634.85

Дата	1 ком.кв.	2 ком.кв.	3 ком.кв.	Индекс
29.05.2015	66 600	62 904	60 806	634.92
22.05.2015	66 650	63 105	60 990	636.25
15.05.2015	66 671	63 131	61 045	636.29

В июне 2015 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Новосибирска составила 63 328 руб., что на 1,7% ниже, чем в предыдущем месяце. Средняя арендная плата составила 16 776 руб., что на 1,1% ниже, чем в предыдущем месяце.

**Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат (рублей в месяц), июнь 2015 г.:**

Тип квартиры	Минимальная арендная плата, руб.	Максимальная арендная плата, руб.	Средняя арендная плата, руб.
Комната	3 000	17 000	7 652
1-комнатные	7 000	45 000	15 294
2-комнатные	10 000	115 000	19 922
3-комнатные	12 000	100 000	25 642
4-комнатные	15 000	150 000	52 250

**Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от района (рублей в месяц), июнь 2015г.:**

Район	Минимальная арендная плата, руб.	Максимальная арендная плата, руб.	Средняя арендная плата, руб.
Дзержинский	4 000	55 000	15 591
Железнодорожный	3 000	120 000	20 666
Заельцовский	3 500	80 000	18 576
Калининский	4 000	100 000	14 896
Кировский	4 500	60 000	14 178

Ленинский	3 000	50 000	15 654
Октябрьский	4 000	100 000	17 272
Первомайский	4 000	35 000	12 165
Советский	4 000	45 000	15 150
Центральный	4 000	150 000	23 623



## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Район улицы Чулымской – сравнительно молодая, но уже инфраструктурно насыщенная площадка города. По территории Ленинского района проходит более 250 улиц и переулков, на которых расположены 1570 многоквартирных и порядка 10 000 частных домов. Общая протяженность улиц — 242 км. Основные улицы: проспект Карла Маркса, Ватутина, Титова, Станиславского, Станционная.

Ленинский район соединяют с правобережной частью Новосибирска железнодорожный мост через Обь и два автодорожных моста: Димитровский и Коммунальный.

Экологическая чистота лесной зоны, рядом с которой расположен строящийся жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, выгодно сочетается со средней близостью к центру города.

### 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 являются квартиры в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.***

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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



### 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

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

- ✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

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

*Для оценки рыночной стоимости 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 жилых помещений является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения.

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки

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

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{\psi_{ij}}$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

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

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

Выбор аналогов производился на основании данных, опубликованных в разделах недвижимости средств массовой информации (газеты «Из рук в руки», 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 таблицах № 2-4:

**Исходные данные для расчета**  
 стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира
<b>Местоположение объекта</b>	г.Новосибирск, Ленинский р-он	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск
	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.	ул. Путевая	ул. Титова	ул. Хилокская	ул. Немировича-Данченко
<b>Цена (предложение) руб.</b>	<b>X</b>	1 700 000,00	1 750 000,00	2 200 000,00	1 750 000,00
<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>		53 125,00	56 452,00	55 000,00	58 333,00
<b>Условия оплаты</b>					
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Вид платежа</b>	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
<b>Структура платежа</b>	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
<b>Характер сделки</b>	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Передаваемые юридические права</b>	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
<b>Тип здания</b>	мон.-кирп.	кирп.	кирп.	панель	панель
<b>Этаж</b>		3\5	2\5	5\10	2\5
<b>Общая пл.(кв.м)</b>		32,0	31,0	40,0	30,0
<b>Отделка, состояние</b>	без отд.	хор.	хор.	без отд.	хор.
<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Жилфонд»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Жилфонд»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-32-m-35-et.-615132610">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-32-m-35-et.-615132610</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-31-m-25-et.-631989095">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-31-m-25-et.-631989095</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-40-m-510-et.-477142486">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-40-m-510-et.-477142486</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-30-m-25-et.-593557367">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k-kvartira-30-m-25-et.-593557367</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-383-230-15-03	8-383-201-44-00	8-903-932-23-95	8-965-990-11-21

**Исходные данные для расчета**  
 стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 Г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

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, Ленинский р-он	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск
	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.	ул. Танкистов	ул. Троллейная	ул. Связистов	ул. Забалуева
Цена (предложение) руб.	X	3 400 000,00	3 000 000,00	2 850 000,00	2 500 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		50 627,00	50 604,00	52 000,00	50 000,00
<b>Условия оплаты</b>					
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.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон.-кирп.	панель	панель	панель	кирп.
Этаж		10\10	7\10	9\9	4\5
Общая пл.(кв.м)		59,0	53,0	50,0	50,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Жилфонд»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Жилфонд»
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_59_m_1010_et_575541160">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_59_m_1010_et_575541160</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_710_et_629746818">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_710_et_629746818</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_99_et_556862483">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_99_et_556862483</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_532857221">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_532857221</a>
Контактный телефон		8-965-990-06-48	8-965-990-21-27	8-383-230-23-30	8-383-230-46-51

**Исходные данные для расчета**  
 стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 Г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Ленинский р-он	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск	г.Новосибирск
	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.	ул. Троллейная	ул. Пархоменко	пер. Серафимовича	ул. Ударная
Цена (предложение) руб.	X	3 570 000,00	3 300 000,00	3 500 000,00	3 100 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		54 923,00	51 563,00	55 555,00	50 820,00
<b>Условия оплаты</b>					
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.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон.-кирп.	панель	панель	кирп.	кирп.
Этаж		9\10	8\9	5\5	6\9
Общая пл.(кв.м)		65,0	64,0	63,0	61,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Жилфонд»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_910_et_630981094">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_910_et_630981094</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_89_et_572234601">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_89_et_572234601</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_55_et_595028507">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_55_et_595028507</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_69_et_627002708">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_69_et_627002708</a>
Контактный телефон		8-965-990-01-17	8-965-990-11-21	8-383-316-11-11	8-383-383-00-07

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*

Анализ рынка продажи квартир показал, что стоимость квартир находящихся в собственности, выше стоимости квартир на которые не оформлены права собственности, на 10-15%, оценщиком применена корректировка -15%.

*Корректировка на тип здания*

Для квартир в панельных домах была принята корректировка +5%, кирпичных -5%.

*Корректировка на этажность.*

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

*Корректировка на отделку квартиры*

У оцениваемых квартир не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта: евроремонт – 12000-18000 руб./кв.м, хорошее - 7500 руб./кв.м, была принята корректировка для всех аналогов в размере -7500 руб./кв.м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблицах № 5-7.



### Расчет

стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

Таблица № 5.

	Объект	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Чулымская	г. Новосибирск, ул. Путевая	г. Новосибирск, ул. Титова	г. Новосибирск, ул. Хилокская	г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко
Цена (предложение), руб.	X	1 700 000.00	1 750 000.00	2 200 000.00	1 750 000.00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		53 125.00	56 452.00	55 000.00	58 333.00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Итого в %		0.95	0.95	0.95	0.95
Скорректированная цена		50 468.75	53 629.40	52 250.00	55 416.35
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		50 468.75	53 629.40	52 250.00	55 416.35
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.		50 468.75	53 629.40	52 250.00	55 416.35
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.		50 468.75	53 629.40	52 250.00	55 416.35
Условия рынка	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		50 468.75	53 629.40	52 250.00	55 416.35
Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собств.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-15.00	-15.00	-15.00	-15.00

<b>Скорректированная цена, руб.</b>		42 898.44	45 584.99	44 412.50	47 103.90
<b>Тип здания</b>	мон-кирп.	кирп.	кирп.	панель	панель
<b>Корректировка в %</b>		-5.00	-5.00	5.00	5.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		40 753.52	43 305.74	46 633.13	49 459.09
<b>Этаж</b>		3\5	2\5	5\10	2\5
<b>Корректировка в %</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		40 753.52	43 305.74	46 633.13	49 459.09
<b>Отделка, состояние</b>	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
<b>Корректировка (руб.)</b>		-7 500.00	-7 500.00	-7 500.00	-7 500.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		33 253.52	35 805.74	39 133.13	41 959.09
<b>Итоговая скорректированная цена, руб.</b>		33 253.52	35 805.74	39 133.13	41 959.09
<b>Кол-во совпадений</b>		5.00	5.00	5.00	5.00
<b>Итого</b>		20.00			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0.25	0.25	0.25	0.25
<b>Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.</b>		8 313.38	8 951.44	9 783.28	10 489.77
<b>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.</b>					37 537.87

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

***Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комнатных квартир на дату оценки составляет 37 537,87 руб.:***

### Расчет

стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра
<b>Местоположение объекта</b>	г. Новоси- бирск, ул. Чулымская	г. Новоси- бирск, ул. Танкистов	г. Новосибирск, ул. Троллейная	г. Новосибирск, ул. Связистов	г. Новосибирск, ул. Забалуева
<b>Цена (предложе- ние), руб.</b>	X	3 400 000,00	3 000 000,00	2 850 000,00	2 500 000,00
<b>Цена 1 кв. м общей площади (руб.)</b>		50 627,00	50 604,00	52 000,00	50 000,00
<b>Стоимость 1 кв.м с учетом уторгова- ния</b>	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
<b>Корректировка в %</b>		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
<b>Итого в %</b>		0,95	0,95	0,95	0,95
<b>Скорректирован- ная цена</b>		48 095,65	48 073,80	49 400,00	47 500,00
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректирован- ная цена, руб.</b>		48 095,65	48 073,80	49 400,00	47 500,00
<b>Структура плате- жа</b>	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректирован- ная цена, руб.</b>		48 095,65	48 073,80	49 400,00	47 500,00
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректирован- ная цена, руб.</b>		48 095,65	48 073,80	49 400,00	47 500,00
<b>Условия рынка</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректирован- ная цена, руб.</b>		48 095,65	48 073,80	49 400,00	47 500,00

Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		40 881,30	40 862,73	41 990,00	40 375,00
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	панель	кирп.
Корректировка в %		5,00	5,00	5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		42 925,37	42 905,87	44 089,50	38 356,25
Этаж		10\10	7\10	9\9	4\5
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		42 925,37	42 905,87	44 089,50	38 356,25
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00
Скорректированная цена, руб.		35 425,37	35 405,87	36 589,50	30 856,25
Итоговая скорректированная цена, руб.		35 425,37	35 405,87	36 589,50	30 856,25
Кол-во совпадений		5,00	5,00	5,00	5,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		8 856,34	8 851,47	9 147,38	7 714,06
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					34 569,25

*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 составляет 34 569,25 руб.:***

**Расчет**  
*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры*  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.*

Таблица № 7.

	Объект	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	оценки				
	<b>3 комн. кварти-ра</b>	<b>3 комн. квартира</b>	<b>3 комн. кварти-ра</b>	<b>3 комн. кварти-ра</b>	<b>3 комн. кварти-ра</b>
<b>Местоположение объекта</b>	г. Ново-сibirск, ул. Чу-лымская	г. Новосибирск, ул. Троллейная	г. Новосибирск, ул. Пархоменко	г. Новосибирск, пер. Серафимо-вича	г. Новосибирск, ул. Ударная
<b>Цена (предложе-ние), руб.</b>	X	3 570 000.00	3 300 000.00	3 500 000.00	3 100 000.00
<b>Цена 1 кв. м общей площади (руб.)</b>		54 923.00	51 563.00	55 555.00	50 820.00
<b>Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования</b>	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
<b>Корректировка в %</b>		-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
<b>Итого в %</b>		0.95	0.95	0.95	0.95
<b>Скорректированная цена</b>		52 176.85	48 984.85	52 777.25	48 279.00
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Корректировка в %</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		52 176.85	48 984.85	52 777.25	48 279.00
<b>Структура платежа</b>	с оформ-лен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
<b>Корректировка в %</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		52 176.85	48 984.85	52 777.25	48 279.00
<b>Срочность сделки</b>	не сроч-но	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Корректировка в %</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		52 176.85	48 984.85	52 777.25	48 279.00
<b>Условия рынка</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Корректировка в %</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		52 176.85	48 984.85	52 777.25	48 279.00
<b>Передаваемые юри-дические права</b>	право требова-ния	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.

Корректировка в %		-15.00	-15.00	-15.00	-15.00
Скорректированная цена, руб.		44 350.32	41 637.12	44 860.66	41 037.15
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	кирп.	кирп.
Корректировка в %		5.00	5.00	-5.00	-5.00
Скорректированная цена, руб.		46 567.84	43 718.98	42 617.63	38 985.29
Этаж		9\10	8\9	5\5	6\9
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		46 567.84	43 718.98	42 617.63	38 985.29
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 500.00	-7 500.00	-7 500.00	-7 500.00
Скорректированная цена, руб.		39 067.84	36 218.98	35 117.63	31 485.29
Итоговая скорректированная цена, руб.		39 067.84	36 218.98	35 117.63	31 485.29
Кол-во совпадений		5.00	5.00	5.00	5.00
Итого		20.00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0.25	0.25	0.25	0.25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		9 766.96	9 054.74	8 779.41	7 871.32
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					35 472.43

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

*Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартир на дату оценки составляет 35 472,43 руб.:*

Расчет рыночной стоимости 1-го квадратного метра квартир представлен в таблице №8:

Таблица № 8.

	Средняя стоимость 1 кв. м квартир (руб.)	Доля данного вида квартир (%)	Доля данного вида квартир в стоимостном выражении (руб.)	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м квартир (руб.)
1-комн.	37 537,87	51	19 144,31	
2-комн.	34 569,25	33	11 407,85	
3-комн.	35 472,43	16	5 675,59	
Итого				<b>36 227,76</b>
Итого округленно				<b>36 000,00</b>

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

*Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 36 000,00 руб.:*

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.9.

#### Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 9.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во ком-нат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	7	24	4	1	39.67	1 428 120.00
2	7	25	4	3с	69.17	2 490 120.00
3	7	34	4	2с	39.04	1 405 440.00
4	7	47	6	1	39.80	1 432 800.00
5	7	48	6	1	39.67	1 428 120.00
6	7	49	6	3с	69.17	2 490 120.00
7	7	50	6	3с	61.41	2 210 760.00
8	7	51	6	1	38.95	1 402 200.00
9	7	52	6	1с	25.93	933 480.00
10	7	53	6	1	39.85	1 434 600.00
11	7	54	6	2с	39.68	1 428 480.00
12	7	55	6	1	39.97	1 438 920.00
13	7	58	6	2с	39.04	1 405 440.00
14	7	83	9	1	39.80	1 432 800.00
15	7	84	9	1	39.67	1 428 120.00
16	7	85	9	3с	69.17	2 490 120.00
17	7	86	9	3с	61.41	2 210 760.00
18	7	87	9	1	38.95	1 402 200.00
19	7	88	9	1с	25.93	933 480.00
20	7	89	9	1	39.85	1 434 600.00
21	7	90	9	2с	39.68	1 428 480.00
22	7	91	9	1	39.97	1 438 920.00
23	7	92	9	2	58.32	2 099 520.00
24	7	93	9	2	56.32	2 027 520.00
25	7	94	9	2с	39.04	1 405 440.00
26	7	107	11	1	39.80	1 432 800.00
27	7	108	11	1	39.67	1 428 120.00
28	7	109	11	3с	69.17	2 490 120.00
29	7	110	11	3с	61.41	2 210 760.00
30	7	111	11	1	38.95	1 402 200.00
31	7	112	11	1с	25.93	933 480.00
32	7	113	11	1	39.85	1 434 600.00
33	7	114	11	2с	39.68	1 428 480.00
34	7	115	11	1	39.97	1 438 920.00
35	7	116	11	2	58.32	2 099 520.00
36	7	117	11	2	56.32	2 027 520.00
37	7	118	11	2с	39.04	1 405 440.00
38	7	131	13	1	39.80	1 432 800.00
39	7	132	13	1	39.67	1 428 120.00
40	7	133	13	3с	69.17	2 490 120.00
41	7	134	13	3с	61.41	2 210 760.00
42	7	135	13	1	38.95	1 402 200.00
43	7	136	13	1с	25.93	933 480.00
44	7	137	13	1	39.85	1 434 600.00
45	7	138	13	2с	39.68	1 428 480.00



46	7	139	13	1	39.97	1 438 920.00
47	7	140	13	2	58.32	2 099 520.00
48	7	141	13	2	56.32	2 027 520.00
49	7	142	13	2с	39.04	1 405 440.00
50	7	155	15	1	39.80	1 432 800.00
51	7	156	15	1	39.67	1 428 120.00
52	7	159	15	1	38.95	1 402 200.00
53	7	161	15	1	39.85	1 434 600.00
54	7	162	15	2с	39.68	1 428 480.00
55	7	164	15	2	58.32	2 099 520.00
56	7	165	15	2	56.32	2 027 520.00
57	7	166	15	2с	39.04	1 405 440.00
58	7	191	18	1	39.80	1 432 800.00
59	7	192	18	1	39.67	1 428 120.00
60	7	193	18	3с	69.17	2 490 120.00
61	7	194	18	3с	61.41	2 210 760.00
62	7	195	18	1	38.95	1 402 200.00
63	7	196	18	1с	25.93	933 480.00
64	7	197	18	1	39.85	1 434 600.00
65	7	198	18	2с	39.68	1 428 480.00
66	7	199	18	1	39.97	1 438 920.00
67	7	200	18	2	58.32	2 099 520.00
68	7	201	18	2	56.32	2 027 520.00
69	7	202	18	2с	39.04	1 405 440.00
70	7	251	23	1	39.80	1 432 800.00
71	7	252	23	1	39.67	1 428 120.00
72	7	253	23	3с	69.17	2 490 120.00
73	7	254	23	3с	61.41	2 210 760.00
74	7	255	23	1	38.95	1 402 200.00
75	7	256	23	1с	25.93	933 480.00
76	7	257	23	1	39.85	1 434 600.00
77	7	258	23	2с	39.68	1 428 480.00
78	7	259	23	1	39.97	1 438 920.00
79	7	260	23	2	58.32	2 099 520.00
80	7	261	23	2	56.32	2 027 520.00
81	7	262	23	2с	39.04	1 405 440.00
82	7	275	25	1	39.80	1 432 800.00
83	7	276	25	1	39.67	1 428 120.00
84	7	277	25	3с	69.17	2 490 120.00
85	7	278	25	3с	61.41	2 210 760.00
86	7	279	25	1	38.95	1 402 200.00
87	7	280	25	1с	25.93	933 480.00
88	7	281	25	1	39.85	1 434 600.00
89	7	282	25	2с	39.68	1 428 480.00
90	7	283	25	1	39.97	1 438 920.00
91	7	284	25	2	58.32	2 099 520.00
92	7	285	25	2	56.32	2 027 520.00
93	7	286	25	2с	39.04	1 405 440.00
94	7	3	2	1	39.48	1 421 280.00
95	7	5	2	1	39.87	1 435 320.00
96	7	6	2	1	39.80	1 432 800.00
97	7	7	2	1	40.16	1 445 760.00
98	7	8	2	2	58.61	2 109 960.00
99	7	9	2	2	56.64	2 039 040.00
100	7	10	2	2с	39.52	1 422 720.00
101	7	11	3	1	39.80	1 432 800.00
102	7	12	3	1	39.67	1 428 120.00
103	7	13	3	3с	69.17	2 490 120.00
104	7	15	3	1	38.95	1 402 200.00
105	7	16	3	1с	25.93	933 480.00

106	7	17	3	1	39.85	1 434 600.00
107	7	18	3	2с	39.68	1 428 480.00
108	7	20	3	2	58.32	2 099 520.00
109	7	21	3	2	56.32	2 027 520.00
110	7	22	3	2с	39.04	1 405 440.00
111	7	35	5	1	39.80	1 432 800.00
112	7	36	5	1	39.67	1 428 120.00
113	7	37	5	3с	69.17	2 490 120.00
114	7	38	5	3с	61.41	2 210 760.00
115	7	39	5	1	38.95	1 402 200.00
116	7	40	5	1с	25.93	933 480.00
117	7	41	5	1	39.85	1 434 600.00
118	7	42	5	2с	39.68	1 428 480.00
119	7	43	5	1	39.97	1 438 920.00
120	7	44	5	2	58.32	2 099 520.00
121	7	45	5	2	56.32	2 027 520.00
122	7	46	5	2с	39.04	1 405 440.00
123	7	74	8	3с	61.41	2 210 760.00
124	7	119	12	1	39.80	1 432 800.00
125	7	120	12	1	39.67	1 428 120.00
126	7	121	12	3с	69.17	2 490 120.00
127	7	122	12	3с	61.41	2 210 760.00
128	7	123	12	1	38.95	1 402 200.00
129	7	124	12	1с	25.93	933 480.00
130	7	125	12	1	39.85	1 434 600.00
131	7	126	12	2с	39.68	1 428 480.00
132	7	127	12	1	39.97	1 438 920.00
133	7	129	12	2	56.32	2 027 520.00
134	7	130	12	2с	39.04	1 405 440.00
135	7	143	14	1	39.80	1 432 800.00
136	7	144	14	1	39.67	1 428 120.00
137	7	145	14	3с	69.17	2 490 120.00
138	7	146	14	3с	61.41	2 210 760.00
139	7	147	14	1	38.95	1 402 200.00
140	7	148	14	1с	25.93	933 480.00
141	7	149	14	1	39.85	1 434 600.00
142	7	150	14	2с	39.68	1 428 480.00
143	7	151	14	1	39.97	1 438 920.00
144	7	152	14	2	58.32	2 099 520.00
145	7	153	14	2	56.32	2 027 520.00
146	7	154	14	2с	39.04	1 405 440.00
147	7	157	15	3с	69.17	2 490 120.00
148	7	158	15	3с	61.41	2 210 760.00
149	7	160	15	1с	25.93	933 480.00
150	7	163	15	1	39.97	1 438 920.00
151	7	179	17	1	39.80	1 432 800.00
152	7	180	17	1	39.67	1 428 120.00
153	7	181	17	3с	69.17	2 490 120.00
154	7	182	17	3с	61.41	2 210 760.00
155	7	183	17	1	38.95	1 402 200.00
156	7	184	17	1с	25.93	933 480.00
157	7	185	17	1	39.85	1 434 600.00
158	7	186	17	2с	39.68	1 428 480.00
159	7	187	17	1	39.97	1 438 920.00
160	7	188	17	2	58.32	2 099 520.00
161	7	189	17	2	56.32	2 027 520.00
162	7	190	17	2с	39.04	1 405 440.00
163	7	239	22	1	39.80	1 432 800.00
164	7	240	22	1	39.67	1 428 120.00
165	7	241	22	3с	69.17	2 490 120.00

166	7	242	22	3с	61.41	2 210 760.00
167	7	243	22	1	38.95	1 402 200.00
168	7	244	22	1с	25.93	933 480.00
169	7	245	22	1	39.85	1 434 600.00
170	7	246	22	2с	39.68	1 428 480.00
171	7	247	22	1	39.97	1 438 920.00
172	7	248	22	2	58.32	2 099 520.00
173	7	249	22	2	56.32	2 027 520.00
174	7	250	22	2с	39.04	1 405 440.00
175	7	263	24	1	39.80	1 432 800.00
176	7	264	24	1	39.67	1 428 120.00
177	7	265	24	3с	69.17	2 490 120.00
178	7	266	24	3с	61.41	2 210 760.00
179	7	267	24	1	38.95	1 402 200.00
180	7	268	24	1с	25.93	933 480.00
181	7	269	24	1	39.85	1 434 600.00
182	7	270	24	2с	39.68	1 428 480.00
183	7	271	24	1	39.97	1 438 920.00
184	7	272	24	2	58.32	2 099 520.00
185	7	273	24	2	56.32	2 027 520.00
186	7	274	24	2с	39.04	1 405 440.00
187	7	287	26	1	39.80	1 432 800.00
188	7	288	26	1	39.67	1 428 120.00
189	7	289	26	3с	69.17	2 490 120.00
190	7	290	26	3с	61.41	2 210 760.00
191	7	291	26	1	38.95	1 402 200.00
192	7	292	26	1с	25.93	933 480.00
193	7	293	26	1	39.85	1 434 600.00
194	7	294	26	2с	39.68	1 428 480.00
195	7	295	26	1	39.97	1 438 920.00
196	7	296	26	2	58.32	2 099 520.00
197	7	297	26	2	56.32	2 027 520.00
198	7	298	26	2с	39.04	1 405 440.00
<b>ИТОГО</b>					<b>9 018.79</b>	<b>324 676 440.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов не проводится (ФСО №1, статья IV Требования к отчету, 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** имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр., по состоянию на 03 февраля 2016 года составляет:

**324 676 440 (Триста двадцать четыре миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 00 копеек.**

Оценщик      ЗАО «НИКА С»

Генеральный директор ЗАО «НИКА С»



Ю.А.Луньков

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 ЗАО «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](http://www.izrukvruki.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).
7. Информационный бюллетень «Интерфакс», Международное экономическое и информационное агентство Интерфакс.
8. Еженедельный журнал «Деньги», Издательский дом «Коммерсантъ».



### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКНО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

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



Серия ЛК

№002480

101485 г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102

Государственная налоговая инспекция N 7 Центрального округа



Представитель палаты

Третьякова М.В.  
(ф.и.о.)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

11 НОЯ 1999  
(дата выдачи)





Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в единый государственный реестр  
юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство  
"НИКА С"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "НИКА С"  
(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"  
(фирменное наименование)

Основной государственный  
регистрационный номер

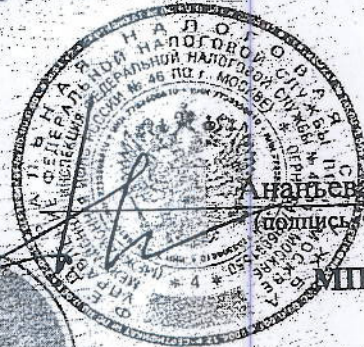
1 0 2 7 7 3 9 8 3 6 3 0 0

«27» «октября» «2006» за государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (прописью)) (год)

2 0 6 7 7 5 8 7 7 4 4 3 3

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной ИФНС  
России № 46 по г. Москве



Анарьева А.Е.  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №009439068



# Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	2	7	7	3	9	8	3	6	3	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 109548, Г. МОСКВА, ШОССЕЙНАЯ УЛ, д.1, корп.1, офис 231;238  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации  
19 декабря 2002 г., 77 006887181  
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №39 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 27 октября 2006 г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №23 по г. Москве.

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

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему ИНН/КПП 

7	7	0	7	2	8	0	9	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Анарьева А.Е.  
(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №009439069



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "НИКА С"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 20 » « сентября » « 1999 » № 001.455.490  
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	8	3	6	3	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 19 » « декабря » « 2002 »  
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России  
№ 39 по г. Москве



С.В. Тарубарова  
(подпись, ФИО)

006887181

# ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058406/15

«03» сентабря 2015

г. Москва

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

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Закрытое акционерное общество «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-52-67, факс: 8 (499) 178-64-83

### 2. СТРАХОВЩИК:

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

### 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Инициала ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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, возникшим 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 (оценщиком, заключившим со Страхователем (бюджетной договор) требования к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении 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 введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предоставления 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 неправомерных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим 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.4.2.

Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушения 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 предоставления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расхода на защиту при введении 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 (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

### 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 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 неправомерные ошибки и упущения Страхователя, приваедем к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиком, заключившим 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 обнаруженных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим 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, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества. Третьего лица (свалый ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате заложения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по урегулированию ущерба, если такие расходы были необходимыми или были произведены для выполнения указаний Страхователя. 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 введении 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 Страхователя 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 признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки квалитратной стоимости.

Страхователь *Ген дир. А.А.А.А.*

Страховщик *О.П.П.*

Страхователь *Ген дир. А.А.А.А.*

Страховщик *О.П.П.*

*Ингосстрах*  
по настоящему Договору по каждому

**11. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору устанавливается в размере страхового случая (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 2015 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:**

ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое агентство  
«НИКА С»

От Страхователя  
(Генеральный директор)  
*Ирина Сидорова*




**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

*Татьяна Прохорова*  
(Виз. - начальница отдела  
технической поддержки)  
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности  
3/15 от 19.02.2015 г.)

Для страховых документов № 37  
ИНГОССТРАХ  
Федеральное государственное унитарное предприятие  
«Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»  
№ 37  
For insurance documents  
№ 37





**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**

Паспорт -45-09 №844513 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность уполномоченного лица*

Москва



Исметрова Е.В.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-058408/15**

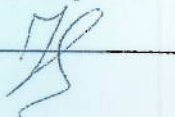
«03» сентября 2015 г.

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 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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 2015 года по «06» сентября 2016 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. 1.110,- (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.09.2015г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан 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) НАУ ВПО

Московская финансово-промышленная  
(наименование образовательного учреждения (подразделение) дополнительного профессионального образования)  
академия

по программе профессиональной переподготовки

«Оценка стоимости предприятия  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
(бизнеса)»

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)



*[Handwritten signature]*  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Рязань (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591





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

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	
Итоговые комплексные экзамены		отлично

Прошел(а) контурную конт (наименование мероприятия)  
 Выполнил(а) итоговую работу конт (наименование тома)  
 Ректор (директор) [подпись]  
 Секретарь [подпись]



Город Москва год 2011



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

0405

Регистрационный номер

Прошнуровано  
56 листа(ов)  
Генеральный директор  
Гагарин А.Г.

