

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

# Отчет № 009/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Невкипелова 24/2, Литер 1.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 16.02.2018г.

*г. Москва, 2018 год*



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

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

«16» февраля 2018 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Невкипелого, 24/2, Литер 1.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 16 февраля 2018 года, составляет:

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	224	2	5	1	39,80	1 353 200,00
2	244	2	7	1	39,80	1 353 200,00
3	259	2	8	1	39,80	1 353 200,00
4	332	2	14	1	40,90	1 390 600,00
5	356	2	16	1	40,90	1 390 600,00
6	368	2	17	1	40,90	1 390 600,00
Итого:					242,10	8 231 400,00

**8 231 400 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек.**

#### Основные сведения.

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

**Собственник:** Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство».

**Основание:**

- Договор уступки прав требований № 1/КИС-2016/Трилогия от 16.08.2016 г.

**Основание для проведения оценки:** Задание на оценку № 195 от 02 февраля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Невкипелого, 24/2, Литер 1.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 16 февраля 2018 года.

**Дата составления заключения:** 16 февраля 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №009/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Невкипелого, 24/2, Литер 1».

#### Исполнители:

**Профессиональный оценщик**

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

Генеральный директор

Луньков Ю.А.  
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 .....	9
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА .....	9
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	17
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	18
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	18
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	20
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 .....	28
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	29
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	30
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	31
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	32

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 195 от 02 февраля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.	
<i>Дата составления отчета</i>	16 февраля 2018г.	
<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>8 231 400 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки</i>	16 февраля 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> ООО «УК КапиталЪ ПИФ», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.; <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.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-057727/17 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2017 г. по 06.09.2018 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 9 лет (с 2008 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> № 1167746214790; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве; <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; Страховой полис (договор) № 433-057702/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.17 г. по 06.09.18 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 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ 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).

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: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.

### Описание объекта недвижимости:

Характеристика объекта	Описание, значения
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.
Направление	Восточная часть города
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Расстояние до центра города	В 15 минутах езды общественным транспортом
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Расположение комплекса позволяет посещать детские сады, школы, городскую поликлинику, детскую школу искусств и гипермаркет без использования транспорта.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Год постройки	2 полугодие 2017 года
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Материал перекрытий	Железобетон
Класс	Комфорт+
Внешний вид фасада дома	Лицевой кирпич
Количество этажей в здании	19
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется

Характеристика объекта	Описание, значения
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	5-17
Площадь:общая/жилая	39,80-40,90 кв.м.
Кол-во комнат	1
Тип комнат	Изолированная
Высота потолков	2,70 м
Площадь кухни	-
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Имеется
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировки квартир соответствуют поэтажному плану

Квартиры предлагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: с разводкой до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрозащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

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

Технические помещения: машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, мусоропроводы, водонасосы, узлы теплового учета, индивидуальные теплопункты.

Помещения общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, технический этаж, помещение консьержа.

Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, пожарная сигнализация.

Элементы благоустройства:

гостевая автостоянка, площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка, спортивная площадка, хозплощадка, озеленение.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1.

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	224	2	5	1	39,80
2	244	2	7	1	39,80
3	259	2	8	1	39,80
4	332	2	14	1	40,90
5	356	2	16	1	40,90
6	368	2	17	1	40,90
Итого:					242,10

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

Краснодар – один из экономических районов Кубани. Краевой центр, второй по численности населения после Ростова-на-Дону город Южного федерального округа и самый крупный город Северного Кавказа, крупнейший в ЮФО транспортный узел.

Основная проблема города в сфере недвижимости в том, что текущая ситуация полностью исключает экстенсивное развитие города. Границы города вплотную подошли к федеральным землям сельскохозяйственного назначения, расширение же города на противоположный берег Кубани полностью исключается (по крайней мере, в настоящий момент), поскольку это территория другого субъекта федерации – Республики Адыгея. Таким образом, возведение нового жилья возможно только за счет сноса старого. В первую очередь, сносу подлежат малоэтажные строения, которые в Краснодаре составляют 70% жилого фонда. Осложняет ситуацию то, что Краснодар находится в зоне высокой сейсмической активности.

### **Центральный район - "ЦЕНТР"**

Сегодняшний центр Краснодара - это преимущественно многоквартирные дома "сталинской" постройки и пятиэтажные "хрущевки". Но есть и жилые дома многоэтажного типа как постройки 60х-80х годов, так и нового плана улучшенных и "элитных" планировок. В районе ул.Седина, Чкалова и Леваневского большой сектор частных домовладений.

В настоящее время ведется реконструкция центра, строится большое количество новых зданий как жилого, так и коммерческого назначения.

### **Фестивальный микрорайон - "ФМР"**

"ФМР" относится к числу так называемых "спальных" районов. Границы района - улицы Тургенева, Герцена, Красных Партизан и Дзержинского.

Основной тип многоквартирных домов на ФМР - пятиэтажные и девятиэтажные здания. Имеется ряд новостроек, ведется строительство новых жилых комплексов. Частные домовладения находятся между улицами Гагарина и Северной.

ФМР является смежным с центром районом, поэтому стоимость жилья несколько выше, по отношению к другим районам Краснодара. Инфраструктура района развита, есть 2 действующих рынка, магазины, кафе и другие места для отдыха.

### **Юбилейный микрорайон - "ЮМР"**

Юбилейный микрорайон - "спальный" район Краснодара. Один из новых районов города, расположен непосредственно на берегу Кубани.

Частный сектор практически отсутствует. Застроен многоквартирными домами различного года постройки, с квартирами обычной и улучшенной планировки. Несмотря на уже достаточно плотную заселенность, до ведутся строительные работы новых многоквартирных домов и жилых комплексов.

Инфраструктура района хорошо развита и он практически автономен - имеется рынок, кафе, АЗС, супермаркеты и крупные торговые центры.

### **Комсомольский микрорайон - "КМР"**

КМР относится к числу так называемых "спальных" районов. Находится в непосредственной близости с промышленной зоной Краснодара. Через КМР идет выезд к аэропорту. Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры.

### **Микрорайон гидростроителей - "ГМР"**

Спальный район Краснодара. Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры, аквапарк.

### **Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"**

Граница района - ул.Офицерской, ул.Зиповская, ул.Московская, ул.Восточно-Кругликовская, ул. 40лет Победы и ул.Колхозная. Граничит с центром Краснодара.

Район достаточно большой и разнообразный по архитектуре. Большое количество частных домовладений, есть двух- и пятиэтажные многоквартирные дома старой постройки. Много новостроек и новых жилых комплексов по ул.40лет Победы и ул.Московской.

Инфраструктура развита, есть рынки, супермаркеты, рестораны, кафе.

### **Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ**

Спальный район Краснодара. Многоквартирные дома двух типов: - пятиэтажки и новые дома высотой 9 этажей и выше. Большое количество частных домовладений. Ведется строительство новых многоэтажных домов.

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

## **Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья города Краснодар за 3 квартал 2017 г.**

Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в III квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

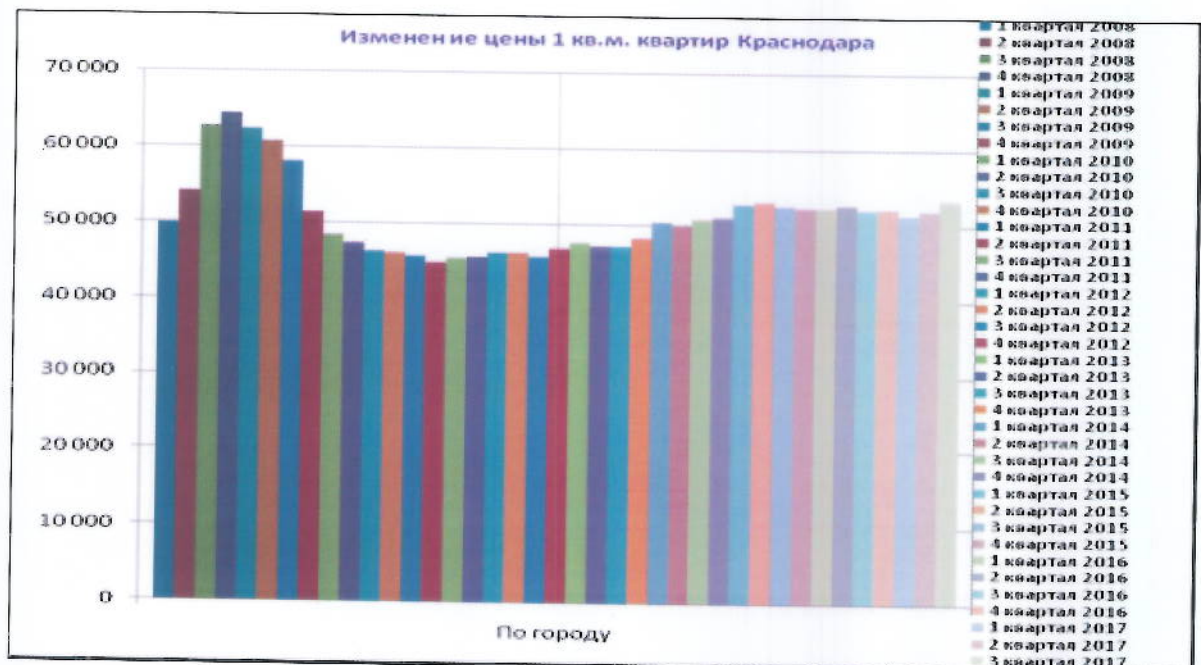
Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение. Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда. После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара, установлено, что в III квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 425 руб., что на 2,9 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала. В зависимости от района города, количества комнат, площади

квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 397 руб. до 177 778 руб.



В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. – 48 тыс. руб. С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 53 тыс. руб.



Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета более 60,0 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади.

- Кубанская Набережная - 103 250 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 328 руб./1 кв.м.
- Центр - 65 731 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 274 руб./1 кв.м.

- ЮМР - 64 946 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 64 243 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 62 904 руб./1 кв.м.
- СХИ - 61 494 руб./1 кв.м.

За 50-59 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- ФМР - 59 730 руб./1 кв.м.
- Аврора - 59 367 руб./1 кв.м.
- Царское село - 58 699 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 56 601 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 55 530 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 55 325 руб./1 кв.м.
- Табачка - 54 902 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 54 701 руб./1 кв.м.
- Мосты - 54 552 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 54 232 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 53 678 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 229 руб./1 кв.м. 3
- Репино - 53 275 руб./1 кв.м.
- КМР - 53 065 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 51 585 руб./1 кв.м.
- КСК - 51 355 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 50 940 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 50 353 руб./1 кв.м.
- СБС - 50 174 руб./1 кв.м.
- Калинино - 50 016 руб./1 кв.м.

За 40-49 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- СМР - 49 741 руб./1 кв.м.
- ККБ - 49 646 руб./1 кв.м.
- ГМР - 49 637 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 49 618 руб./1 кв.м.
- ХБК - 49 611 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 48 641 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 48 592 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 48 566 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 475 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 751 руб./1 кв.м.
- КГУ - 46 642 руб./1 кв.м.
- ПМР - 46 224 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 45 974 руб./1 кв.м.
- Метро - 45 313 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 44 954 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 44 606 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 595 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 44 188 руб./1 кв.м.

- Российская ул. - 43 926 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 43 646 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 43 165 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 42 688 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 42 326 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 42 070 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 238 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 190 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 834 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 40 445 руб./1 кв.м.
- Березовый - 40 413 руб./1 кв.м.

Самый низкий уровень цен на квартиры оказался в таких районах, как:

- Ленина хутор - 39 551 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 39 314 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 39 154 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 881 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 446 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 139 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 33 801 руб./1 кв.м.
- Лорис - 31 673 руб./1 кв.м.

По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:

- Российская ул. - 12,85%
- ККБ - 8,78%
- ФМР - 8,75%
- ЧМР - 7,74%
- ГМР - 7,58%
- 40 лет Победы - 7,30%
- Центр - 6,74%
- ЮМР - 5,31%
- КМР - 3,87%
- ЗИП - 3,60%
- ПМР - 3,56%
- Московская ул. - 3,43% 4
- Энка - 2,29%
- Витаминкомбинат - 1,86%
- Аврора - 1,70%
- СМР - 1,47%
- МХГ - 1,26%
- Российский пос. - 0,95%
- Восточно-Кругликовская - 0,72%
- ШМР - 0,67%
- Старый Центр - 0,65%
- 9-я Тихая - 0,48%
- Авиагородок - 9 км - 0,25%
- Репино - 0,17%





Остальные 8,01 % предложений распределяются по прочим районам города. Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,93 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 31,18 %, а трехкомнатных - 14,98 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,92 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные и трехкомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 55 504 руб. и 55 212 руб. соответственно. Самый низкий 5 уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 240 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных квартир составил 53 500 руб.



Причем по сравнению с III кварталом 2016 года цена 1 кв.м. квартир, за исключением многокомнатных, увеличилась на 2,6 % - 4,86 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
3 квартал 2008	61 359	61 517	63 266	64 775
3 квартал 2009	55 317	57 091	59 667	60 435
3 квартал 2010	44 750	44 639	46 005	50 068
3 квартал 2011	46 126	44 556	45 042	47 269
3 квартал 2012	45 462	44 905	45 249	50 246
3 квартал 2013	47 569	46 489	46 409	49 513
3 квартал 2014	50 655	50 573	49 304	55 077
3 квартал 2015	51 307	52 062	53 893	58 280
3 квартал 2016	49 817	52 137	53 683	60 072
3 квартал 2017	52 240	53 500	55 212	55 504
Изменение за год	4,86%	2,61%	2,85%	-7,60%



## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Участок для строительства жилого дома расположен в восточной части города Краснодар, в Карасунском внутригородском округе. Район застройки имеет хорошую транспортную доступность. Расстояние до центра города менее 10 км. ЖК «Трилогия» в Краснодаре находится в самом экологически чистом районе города. Комплекс расположен по улице Невкипелова 24/2 (район ГМР). Комплекс расположен в непосредственной близости от реки Кубань (всего 1 км), а так же с верхних этажей можно увидеть и «краснодарское море» наше водохранилище, 7 детских садов, 4 школы, пункт полиции, городская поликлиника, детская школа искусств, а так же гипермаркет О'Кей. В одном километре от нашего комплекса расположен самый крупный в ЮФО торговый центр OZ MALL.

Коммуникации все центральные. При строительстве используются новейшие технологии монолитно-кирпичного домостроения.

Дом, в котором находятся оцениваемые квартиры, расположен в новом микрорайоне, недалеко от центра города Краснодара. От центра города до нового жилого комплекса можно добраться за 15 минут на автобусе или троллейбусе. Проект микрорайона предусматривает формирование полноценной инфраструктуры социального и коммунально-бытового обслуживания. Здесь в скором будущем появятся все необходимые для полноценной жизни и отдыха, в том числе подземный паркинг, современные магазины, медицинский центр, офисы финансовых компаний и предприятий.

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

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

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

## 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

*Поскольку в данном случае объектом оценки 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. По-

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

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

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

*В связи с тем, что сдача в аренду жилого помещения не может обеспечить владельцу значительного дохода (единственным источником существенного дохода от использования Объекта оценки будет его продажа), применение доходного подхода для*

*оценки жилых помещений нецелесообразно, так как может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости.*

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – 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:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta c_{ij}$  – 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» и др.), баз данных ведущих риэлторских фирм и в Интернете.

**Исходные данные для расчета  
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:  
г. Краснодар, Карасунский округ, улица им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.**

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
<b>Местоположение объекта</b>	г. Краснодар, ул. им. Невкипелова, 24/2, Литер 1	г. Краснодар, Ленинский пер.	г. Краснодар, ул. им. Мачуги	г. Краснодар, ул. Сормовская	г. Краснодар, ул. им. Лавочкина
<b>Цена (предложение) руб.</b>	X	2 200 000,00	2 260 000,00	3 100 000,00	2 200 000,00
<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>		50 808,00	56 500,00	56 364,00	51 163,00
<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 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.
<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.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
<b>Этаж</b>	-	10\16	13\16	9\18	14\18
<b>Общая пл.(кв.м)</b>	-	43,30	40,0	55,0	43,0
<b>Отделка, состояние</b>	без отделки	простая	простая	простая	простая
<b>Кухня (кв.м)</b>		12,30	12,0	12,0	-
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		19,60	17,0	20,0	18,0
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «АЯКС-Риэлт»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43.3_m_1016_et_1_030713639">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43.3_m_1016_et_1_030713639</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_1316_et_15_14067730">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_1316_et_15_14067730</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_55_m_918_et_960_372637">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_55_m_918_et_960_372637</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1418_et_16_60934357">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1418_et_16_60934357</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-989-804-55-21	8-988-524-44-99	8-988-359-35-85	8-918-384-45-73

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)*

Данная корректировка состоит из анализа местоположения объекта оценки, состояния рынка, активности спроса в данном регионе, сезонности продаж, взята как средняя по рынку недвижимости на данный период времени и составляет -10% для всех аналогов.

*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*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как на все аналоги расположены в домах одинаковой конструкции.

*Корректировка на этажность.*

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

*Корректировка на отделку квартиры*

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

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

**Расчет**  
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:  
г. Краснодар, Карасунский округ, улица им. Невкипелова, 24/2, Литер 1.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. кварти- ра	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	г. Краснодар, ул. Невкипеле- лого, 24/2, литер 1	г. Краснодар, Ленинский пер.	г. Краснодар, ул. им. Мачуги	г. Краснодар, ул. Сормовская	г. Краснодар, ул. им. Лавочкина
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 200 000,00	2 260 000,00	3 100 000,00	2 200 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		50 808,00	56 500,00	56 364,00	51 163,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		45 727,20	50 850,00	50 727,60	46 046,70
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		45 727,20	50 850,00	50 727,60	46 046,70
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.		45 727,20	50 850,00	50 727,60	46 046,70
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.		45 727,20	50 850,00	50 727,60	46 046,70
Условия рынка	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		45 727,20	50 850,00	50 727,60	46 046,70

Передаваемые юридические права	право требования	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		38 868,12	43 222,50	43 118,46	39 139,70
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		38 868,12	43 222,50	43 118,46	39 139,70
Этаж		10\16	13\16	9\18	14\18
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		38 868,12	43 222,50	43 118,46	39 139,70
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		31 868,12	36 222,50	36 118,46	32 139,70
Итоговая скорректированная цена, руб.		31 868,12	36 222,50	36 118,46	32 139,70
Кол-во совпадений		6,00	6,00	6,00	6,00
Итого		24,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		7 967,03	9 055,63	9 029,62	8 034,92
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					34 087,19

*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 комн. квартир в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица им. Невкипелова, 24/2, Литер 1, на дату оценки округленно составляет 34 000,00 руб.*

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица №4.

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	224	2	5	1	39,80	1 353 200,00
2	244	2	7	1	39,80	1 353 200,00
3	259	2	8	1	39,80	1 353 200,00
4	332	2	14	1	40,90	1 390 600,00
5	356	2	16	1	40,90	1 390 600,00
6	368	2	17	1	40,90	1 390 600,00
<b>Итого:</b>					<b>242,10</b>	<b>8 231 400,00</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, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 16 февраля 2018г., составляет:

**8 231 400 (Восемь миллионов двести тридцать одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Луньков Ю.А. , заявляю, что:

- ✓ все факты, изложенные в настоящем Отчёте, мною проверены;
- ✓ приведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои беспристрастные профессиональные личные формулировки;
- ✓ в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве и не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчёта владельцами оценённой мною собственности или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке Объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости Объекта оценки с достижением оговорённых или возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом оценки;
- ✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчёт об оценке Объекта оценки составлен в полном соответствии с законодательством РФ, положениями нормативных правовых актов РФ, методическими указаниями Минимущества РФ, других Министерств и ведомств, требованиями сертификатов и стандартов оценки и кодекса профессиональной этики;

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А. Луньков



## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
2. Тарасевич Е.И., Методы оценки недвижимости, Спб., ТОО «Технобалт», 1995.
3. Черняк А.В., Оценка городской недвижимости, Русская деловая литература, М., 1996.
4. Оценка бизнеса, Под ред. Федотовой М.А., Изд-во «Финансы и статистика», М., 1998.
5. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
6. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.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.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.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

☆ 1-к квартира, 43.3 м<sup>2</sup>, 10/16 эт. 2 200 000 ₽  
№ 1030713639, размещено 7 февраля в 18:28 5650 (+8) Купить в ипотеку



8 989 804-55-21

Написать сообщение

**Вадим**  
Продавец  
На Avito с декабря 2011  
Завершено 3 объявления

1 объявление пользователя

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар,  
Ленинский пер 20/1



☆ 1-к квартира, 40 м<sup>2</sup>, 13/16 эт. 2 260 000 ₽  
№ 1514067730, размещено сегодня в 10:30 45 (+45) Купить в ипотеку



8 988 524-44-99

**Александр**  
Агентство  
На Avito с июля 2014

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Александр

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар, ул им  
Мачуги В.Н. 4/2

☆ 1-к квартира, 55 м<sup>2</sup>, 9/18 эт.  
№ 960372637, размещено сегодня в 09:24 137 (+20)

3 100 000 ₽  
Купить в ипотеку

8 988 359-35-85

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

ООО "Аякс-Риэлт"  
Агентство  
На Avito с марта 2011

Контактное лицо  
Офис на Яна Полуяна

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар,  
Сормовская ул



☆ 1-к квартира, 43 м<sup>2</sup>, 14/18 эт.  
№ 1660934357, размещено сегодня в 15:18 34 (+34)

2 200 000 ₽  
Купить в ипотеку

8 918 384-45-73

Написать сообщение

частное лицо  
Агентство  
На Avito с апреля 2012  
Завершено 6 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо  
Надежда

Адрес  
Краснодарский край, Краснодар, ул им  
Лавочкина



ЭКЗЕМПЛЯР

ООО "УК Капиталь ПИФ"

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ № 1/КИС-2016/Трилития

г. Краснодар

16 августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтройКубань», зарегистрированное в городе Краснодар 13 ноября 2015 года за основным государственным регистрационным номером 1152312012698, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 009527008, местонахождение: 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, 14, в лице Генерального директора Бражниченко Дениса Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цедент», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977, местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, дом 6, в лице Начальника Отдела развития Иванова Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Доверенности от 09 декабря 2014 года, удостоверенной Сарачевой Светланой Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Корсика Константина Анатольевича, зарегистрированной в реестре за № 5-12805, и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, именуемое в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

1.1. Цедент передает, а Цессионарий принимает (приобретает) и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав требований, принадлежащих Цеденту на основании Договора № Т/Л-1/ПД2/УКН223-368/ЭТ5-17/2016 участия в долевом строительстве от 04 августа 2016 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 10 августа 2016 года за номером 23/001/011/2016-3032 (далее – «Договор участия в долевом строительстве»), заключенного между Цедентом и Обществом с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань» (далее – «Застройщик»).

1.2. Передаваемые имущественные права представляют собой права требования к Застройщику построить (создать) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0428016:1029 многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по улице имени Невкипелова, 24/2 в Карасунском округе города Краснодара по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица имени Невкипелова, 24/2 (далее – «Жилой дом»), и передать Цессионарию «объект долевого строительства» (далее – «Объект»), при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) Жилого дома.

Перечень квартир, входящих в Объект, указан в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.3. Цена Договора составляет 20 448 000 (Двадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 0 (Ноль) рублей 00 копеек. Стоимость каждой квартиры, входящей в Объект, указана в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Стороны договорились, что в счет исполнения обязательства Цессионария по оплате цены настоящего Договора Цессионарий предоставляет Цеденту отступное - передает Цеденту денежное требование в размере 20 448 000 (Двадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек к ООО «Жилсервис» (ОГРН 1032304155234), возникшее у Цессионария на основании Дополнительного соглашения № 5 от 10 августа 2016 года к Договору № 1/КИС-2011/Димитрова2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 июня 2011 года.

Денежное требование считается переданным Цеденту, а обязательство Цессионария по оплате цены настоящего Договора – исполненным в день государственной регистрации Дополнительного соглашения № 5 от 10 августа 2016 года к Договору № 1/КИС-2011/Димитрова2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 июня 2011 года.

1.4. Объект передается Цессионарию Застройщиком после ввода Жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с условиями и в состоянии, указанными в Договоре участия в долевом строительстве.

1.5. Право собственности на Объект возникает у Цессионария после государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

1.6. Права требования, передаваемые Цедентом по настоящему Договору, переходят к Цессионарию в объеме и на условиях, которые существовали к моменту перехода прав, с даты государственной регистрации уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве.

1.7. С момента перехода к Цессионарию прав требований, передаваемых по настоящему Договору, Цессионарий считается заменившим Цедента в обязательствах, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве, в отношении Объекта.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны подтверждают, что Цедент сообщил Цессионарию при подписании настоящего Договора все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав по Договору участия в долевом строительстве, в том числе о том, что на момент подписания настоящего Договора строительство Жилого дома не завершено.

2.2. Стороны подтверждают, что Цедент передал, а Цессионарий принял при подписании настоящего Договора копии следующих документов (заверенные печатью и подписью Цедента):

- Договор участия в долевом строительстве;
- Квитанция к приходному кассовому ордеру № 433 от 16 августа 2016 года;
- Квитанция к приходному кассовому ордеру № 434 от 16 августа 2016 года;
- Квитанция к приходному кассовому ордеру № 435 от 16 августа 2016 года;
- Квитанция к приходному кассовому ордеру № 436 от 16 августа 2016 года;
- Квитанция к приходному кассовому ордеру № 437 от 16 августа 2016 года;
- Письмо Исх. № б/н от 16 августа 2016 г. «об оплате Договора № Т/Л-1/ПД2/УКН223-368/ЭТ5-17/2016 участия в долевом строительстве от 04 августа 2016 года».

После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачи Застройщиком Объекта Цессионарию Цедент обязуется в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Цессионария соответствующего письменного требования передать Цессионарию либо в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю оригинал Договора участия в долевом строительстве, необходимый для осуществления государственной регистрации права собственности Цессионария на Объект.

2.3. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданных ему требований, но не отвечает за неисполнение этих требований Застройщиком.

2.4. Цедент заверяет и гарантирует, что права требования, передаваемые Цессионарию, приобретены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на момент заключения настоящего Договора являются действительными. Цедент подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, права требования никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и распоряжение ими никем образом не обременено.

2.5. Цедент подтверждает, что полностью исполнил обязанности перед Застройщиком по оплате передаваемых по настоящему Договору прав требований.

2.6. Государственная регистрация уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве производится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией уступки прав требований в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Цессионарием обязательств по оплате в полном объеме (абз. 3 п. 1.3. настоящего Договора).

2.7. Цедент в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации уступки прав требований обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав.

2.8. Цедент гарантирует, что не является владельцем инвестиционных паев инвестиционных фондов под управлением ООО «УК КапиталЪ ПИФ» и обязуется не приобретать указанные пай до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

## 3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации – по требованию одной из Сторон.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## 5. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве оплачивается Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

5.3. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. Уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.4. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 передается Цеденту, экземпляры №№ 2, 3 – Цессионарию, один из которых для передачи специализированному депозитарию Цессионария ООО «СДК «Гарант», экземпляр № 4 – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Перечень приложений к настоящему Договору, составляющих его неотъемлемую часть:

5.6.1. Приложение №1 – «Перечень квартир, входящих в Объект».

#### 6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Цедент:**

ООО «АСК»,

Местонахождение: 350066, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Бородинская, 14

ИНН 2312235876, КПП 231201001

Тел. 89183274305

E-mail: 89181968818@rambler.ru, факс (861) 266-10-20

р/с 40702810730000009737, в Отделение №8619 ПАО Сбербанк России г.Краснодар

к/с 3010181010000000602, БИК 040349602

Генеральный директор

  
Д.В. Брижниченко

**Цессионарий:**

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН 7702513045, КПП 770301001

Тел. 8 (495) 228-33-43

Сайт: www.kapital-pif.ru

E-mail: sale@kapital-pif.ru

р/с 40701810162000006716, в Филиале Петрокоммерц ПАО Банка «ФК Открытие», г. Москва

к/с 30101810745250000727, БИК 044525727

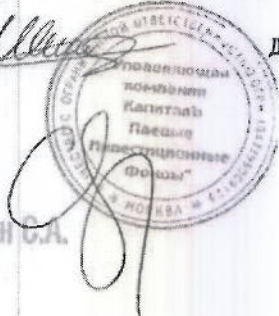
Начальник Отдела развития

  
Д. В. Иванов

**СОГЛАСОВАНО:**

ООО «СДК «Гарант»

по Доверенности № 131 от 01.12.2015 г.



Приложение № 1  
к Договору уступки прав требований  
№ 1/КИС-2016/Трилогия  
от 16 августа 2016 года

Перечень квартир, входящих в Объект

№ п/п	Номер квартиры	Польезд	Этаж	Количество комнат	Проектная площадь квартиры, (без учета площади балконов и лоджий) кв.м.	Инвестируемая площадь (с понижающим коэф. площади лоджии/балкона) кв.м.	Стоимость квартиры (руб.)	Литер	НДС (руб.)
1.	224	2	5	1	38,78	39,80	1 432 800,00	1	0,00
2.	227	2	5	1	39,18	40,20	1 447 200,00	1	0,00
3.	235	2	6	1	38,78	39,80	1 432 800,00	1	0,00
4.	244	2	7	1	38,78	39,80	1 432 800,00	1	0,00
5.	259	2	8	1	38,78	39,80	1 432 800,00	1	0,00
6.	263	2	8	1	39,18	40,20	1 447 200,00	1	0,00
7.	275	2	9	1	39,16	41,30	1 486 800,00	1	0,00
8.	284	2	10	1	38,80	40,90	1 472 400,00	1	0,00
9.	287	2	10	1	39,16	41,30	1 486 800,00	1	0,00
10.	299	2	11	1	39,16	41,30	1 486 800,00	1	0,00
11.	308	2	12	1	38,80	40,90	1 472 400,00	1	0,00
12.	332	2	14	1	38,80	40,90	1 472 400,00	1	0,00
13.	356	2	16	1	38,80	40,90	1 472 400,00	1	0,00
14.	368	2	17	1	38,80	40,90	1 472 400,00	1	0,00
<b>Итого:</b>					<b>544,96</b>	<b>568,00</b>	<b>20 448 000,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
№ 009/18Н  
Произведено государственная регистрация  
Договор уступки прав  
Дата регистрации 31 АВГ 2016  
№ документа 28-23/001-23/00  
Регистратор Бонзгалина О.В.  
(подпись, Ф.И.О.)



1600/2016 - 4834

Имярек: Орган регистрации  
М.П. [Подпись]

Всего пронумеровано и скреплено печатями [Подпись]

Оригинал

М.П. [Подпись]

М.П. [Подпись]



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица

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

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве

*наименование регистрирующего органа*

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

Старший государственный  
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

*Подпись, Фамилия, инициалы*



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

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

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

29.02.2016

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 23 по г.Москве

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	2	3	4	3	4	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

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



С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-057702/17**

«05» сентября 2017 года

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238 Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 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 «22» сентября 2017 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

От Страхователя: \_\_\_\_\_

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

#### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Договор № 33

От Страховщика: \_\_\_\_\_

(Начальник Отдела по страхованию финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251/12-3/16 от 18.11.2016г.)





**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

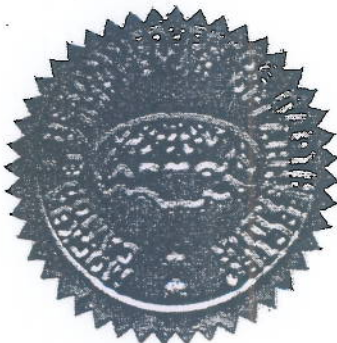
26.09.2008

*(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

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-057727/17**

«05» сентября 2017 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ФРАНШИЗА:

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:   
(Начальник Отдела № 3 страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан Лунькову Юрию Александровичу  
(фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 01 марта 2008 г. по 26 сентября 2008 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
Московская финансово-промышленная  
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
академия  
 по программе профессиональной переподготовки  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

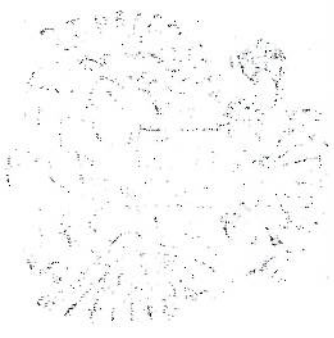
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова Юрия Александровича  
(фамилия, имя, отчество)

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



Власов  
 Председатель государственной  
 аттестационной комиссии  
 (подпись) (директор)

Диплом является государственным документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591



Всего прошито и скреплено печатью

47 (сорок семь) листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.



Всего прошито и скреплено печатью  
47 (сорок семь) листов  
Генеральный директор  
Гагарин А.Г.