

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

Отчет № 014/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 22.02.2018 г.

г. Москва, 2018 год



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

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

«22» 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, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **22 февраля 2018 года**, составляет:

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50	2 745 250.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 686 650.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 674 150.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 686 650.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 686 650.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 745 250.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 674 150.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 686 650.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 686 650.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 655 050.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 678 100.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 686 650.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 655 050.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 674 150.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 686 650.00
28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 674 150.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 674 150.00
ИТОГО					1 434.00	56 643 000.00

**56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи)
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 – Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 2/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 3/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 4/КИС-2012/Южный4 от 17.10.2012 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 197 от 08 февраля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

Дата осмотра и проведения оценки: 22 февраля 2018 года.

Дата составления заключения: 22 февраля 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №014/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

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	10
7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	18
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	20
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	21
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.....	30
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	35
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36
13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	37

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, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 197 от 08 февраля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Дата составления отчета</i>	22 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>	<u>56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.</u>	

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, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).
<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>	22 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 – общество с ограниченной ответственностью;</u> <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, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

Описание объекта недвижимости:

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом 3, Литер 4.
Направление	Северная 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, салоны красоты и фитнес-центр 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
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Название комплекса	ЖК «Южный»
Год постройки	3 квартал 2016 года
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Материал перекрытий	Железобетон
Класс	Эконом
Внешний вид фасада дома	Лицевой кирпич
Количество этажей в здании	18
Наличие технического в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется

Характеристика объекта	Описание, значения
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	6-18
Площадь:общая/жилая	41,90-69,50
Кол-во комнат	1 и 2 комнатные
Тип комнат	Изолированные
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

ЖК "Южный" литер 4 - многоквартирный 18-ти этажный 3-подъездный жилой дом эконом-класса, включающий в себя первые 2 этажа офисные помещения и с 3 по 18 - жилые. Подземная часть (фундамент) – ж/б плита.

Наземная часть – каркасно-монолитная конструкция дома с облицовкой кирпичом.

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 тепlopункты.

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

7.

№ п/п	Секция	№ квар- тиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50
2	1	1-8-6	8	1	42.70
3	2	2-18-7	18	2	67.70
4	3	3-16-3	16	1	42.70
5	1	1-11-3	11	1	42.70
6	1	1-11-4	11	1	41.90
7	1	1-11-5	11	1	41.90
8	1	1-11-6	11	1	42.70
9	1	1-12-3	12	1	42.70
10	1	1-12-4	12	1	41.90
11	1	1-12-5	12	1	41.90
12	1	1-12-7	12	2	69.50
13	1	1-15-2	15	2	67.70
14	1	1-15-3	15	1	42.70
15	1	1-15-6	15	1	42.70
16	1	1-16-5	16	1	41.90
17	2	2-17-2	17	2	67.80
18	2	2-17-3	17	1	42.70
19	2	2-17-4	17	1	41.90
20	2	2-17-7	17	2	67.70
21	3	3-11-3	11	1	42.70
22	3	3-11-4	11	1	41.90
23	3	3-11-5	11	1	41.90
24	3	3-12-3	12	1	42.70
25	3	3-12-4	12	1	41.90
26	3	3-12-5	12	1	41.90
27	3	3-12-6	12	1	42.70
28	3	3-16-7	16	2	67.70
29	3	3-6-7	6	2	67.70
ИТОГО					1 434.00

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. Не-

смотря 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.

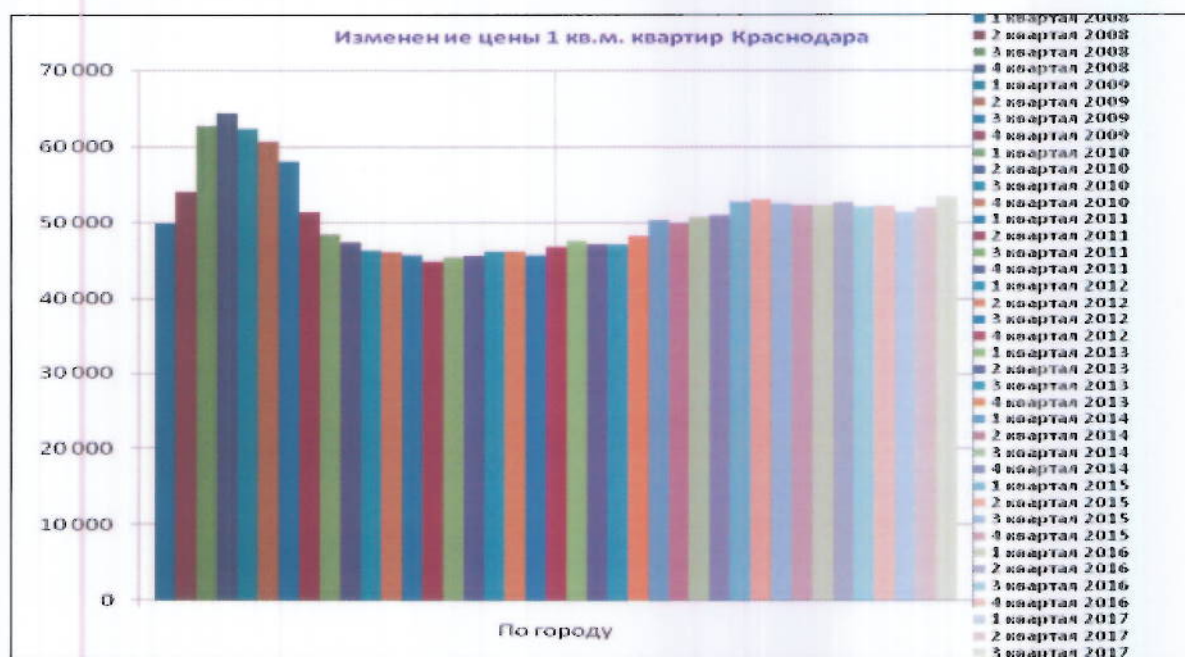
Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в III квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

Для статистического анализа цен нами использовались 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-Агрехимическая - 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	46 326	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 северной части города Краснодар, в Прикубанском внутригородском округе, в непосредственной близости расположен вновь построенный новый микрорайон «Репино» (застройщик «ЖБИ 1»). Район застройки имеет хорошую транспортную доступность. Расстояние до центра города менее 4 км.

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 скидоч.

7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Для оценки рыночной стоимости 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:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ц_{ij}}$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ц_{ij}}$ – 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, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартиры	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр. им. Репина, д.3, Литер 4.	г.Краснодар, ул. Константина Образцова	г. Краснодар, ул. им. Симиренко	г. Краснодар, ул. им. Симиренко	г.Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская
Цена (предложение) руб.	X	3 100 000,00	2 370 000,00	2 500 000,00	2 300 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		58 712,00	65 470,00	58 548,00	65 714,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Этаж	-	8\16	8\15	8\17	3\18
Общая пл.(кв.м)	-	52,80	36,20	42,70	35,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		11,0	12,70	13,30	9,0
Жилая площадь (кв.м)		22,10	17,50	17,10	-
Источник информации		www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, АН «ЭТАЖИ»	www.avito.ru ц, АН «HIRSH»	www.avito.ru ц, частное объявление
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52.8_m_816_et_1132414140	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_36.2_m_815_et_1273417084	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42.7_m_817_et_1650066834	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_318_et_749264082
Контактный телефон		8-953-090-82-93	8-928-036-59-28	8-989-801-42-84	8-961-516-02-97

**Исходные данные для расчета
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**

г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр. им. Репина, д.3, Литер 4.	г. Краснодар, ул. Таманская	г. Краснодар, ул. Дзержинского	г. Краснодар, Дальний проезд	г. Краснодар, ул. 40-лет Победы
Цена (предложение) руб.	X	3 300 000,00	3 100 000,00	4 000 000,00	3 250 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		58 929,00	58 935,00	57 143,00	55 085,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Этаж	-	3\7	4\9	12\16	8\18
Общая пл.(кв.м)	-	56,0	52,60	70,0	59,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		12,0	10,0	16,0	10,50
Жилая площадь (кв.м)		32,0	32,0	-	34,0
Источник информации		www.avito.ru у, Жилищный центр «КАЯН»	www.avito.ru у, частное объявление	www.avito.ru у, частное объявление	www.avito.ru у, АН «Девелопмент-Юг»
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_37_et_1115_822300	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_52.6_m_49_et_802_706445	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_1216_et_12_03514157	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_59_m_818_et_108_4750506
Контактный телефон		8-938-429-91-32	8-918-253-93-93	8-918-233-47-53	8-958-609-67-08

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 из одинаковых материалов.

Корректировка на этажность.

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

Корректировка на отделку квартиры

Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Согласно полученной информации, 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 таблицах № 4-5:

Расчет
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4.

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,3, литер4	г. Краснодар, ул. Константина Образцова	г. Краснодар, ул. Симиренко	г. Краснодар, ул. им. Симиренко	г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская
Цена (предложение), руб.	X	3 100 000,00	2 370 000,00	2 500 000,00	2 300 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		58 712,00	65 470,00	58 548,00	65 714,00
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		52 840,80	58 923,00	52 693,20	59 142,60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		52 840,80	58 923,00	52 693,20	59 142,60
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		52 840,80	58 923,00	52 693,20	59 142,60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		52 840,80	58 923,00	52 693,20	59 142,60
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.		52 840,80	58 923,00	52 693,20	59 142,60

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.		44 914,68	50 084,55	44 789,22	50 271,21
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.		44 914,68	50 084,55	44 789,22	50 271,21
Этаж		8\16	8\15	8\17	3\18
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 914,68	50 084,55	44 789,22	50 271,21
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.		37 914,68	43 084,55	37 789,22	43 271,21
Итоговая скорректированная цена, руб.		37 914,68	43 084,55	37 789,22	43 271,21
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.		9 478,67	10 771,14	9 447,31	10 817,80
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					40 514,92

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, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4 на дату оценки составляет 40 514,92 руб.

Расчет
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4.

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,3, литер4	г. Краснодар, ул. Таманская	г. Краснодар, ул. Дзержинского	г. Краснодар, ул. Дальний проезд	г. Краснодар, ул. 40-лет Победы
Цена (предложение), руб.	X	3 300 000,00	3 100 000,00	4 000 000,00	3 250 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		58 929,00	58 935,00	57 143,00	55 085,00
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		53 036,10	53 041,50	51 428,70	49 576,50
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		53 036,10	53 041,50	51 428,70	49 576,50
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.		53 036,10	53 041,50	51 428,70	49 576,50
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.		53 036,10	53 041,50	51 428,70	49 576,50
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.		53 036,10	53 041,50	51 428,70	49 576,50

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.		45 080,69	45 085,28	43 714,40	42 140,03
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.		45 080,69	45 085,28	43 714,40	42 140,03
Этаж		3\7	4\9	12\16	8\18
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		45 080,69	45 085,28	43 714,40	42 140,03
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.		38 080,69	38 085,28	36 714,40	35 140,03
Итоговая скорректированная цена, руб.		38 080,69	38 085,28	36 714,40	35 140,03
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.		9 520,17	9 521,32	9 178,60	8 785,01
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					37 005,10

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м. 2-х комн. квартир в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 3, Литер 4 на дату оценки составляет 37 005,10 руб.

Расчет рыночной стоимости 1-го квадратного метра квартир представлен в таблице №6:

Таблица № 6.

	Средняя стоимость 1 кв. м квартир (руб.)	Доля данного вида квартир (%)	Доля данного вида квартир в стоимостном выражении (руб.)	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м квартир (руб.)
1-комн.	40 514,92	72	29 170,74	
2-комн.	37 005,10	28	10 361,43	
Итого				39 532,17
Итого округленно				39 500,00

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 39 500,00 руб.:

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.7.

Таблица № 7.

№ п/п	Секция	№ квар-тиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50	2 745 250.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 686 650.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 674 150.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 686 650.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 686 650.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 745 250.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 674 150.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 686 650.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 686 650.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 655 050.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 678 100.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 686 650.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 655 050.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 674 150.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 686 650.00
28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 674 150.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 674 150.00
ИТОГО					1 434.00	56 643 000.00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 22 февраля 2018г., составляет:

56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луньков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А. Луньков

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЕ

☆ 1-к квартира, 52.8 м², 8/16 эт. 3 100 000 ₺
№ 1132414140, размещено сегодня в 18:01 2133 (+40) Купить в ипотеку



8 953 090-82-93

Написать сообщение


Елизавета
Продавец
На Avito с июня 2014
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул.
Константина Образцова, 25 корпус 1

Booking.com
Прага - Apartment

☆ 1-к квартира, 36.2 м², 8/15 эт. 2 370 000 ₺
№ 1273417064, размещено 7 февраля в 18:13 58 (+3) Купить в ипотеку



8 928 036-59-28

Написать сообщение

ЭТАЖИ
Агентство

Контактное лицо
Любовь

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул. им.
Симиренко

ЭТАЖИ
Компания «Этажи» — лидер рынка недвижимости. Первый офис компании открылся в 2000 году.

☆ 1-к квартира, 42.7 м², 8/17 эт.
№ 1650066834, размещено сегодня в 11:57 👁 109 (+20)

2 500 000 ₽
Купить в ипотеку



8 989 801-42-84

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

HIRSH
Агентство
На Avito с сентября 2017
Завершено 6 объявлений



34 объявления пользователя

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко 37к1

☆ 1-к квартира, 35 м², 3/18 эт.
№ 749264082, размещено сегодня в 11:46 👁 2965 (+75)

2 300 000 ₽
Купить в ипотеку



8 961 516-02-27

Продавец
Агентство
На Avito с февраля 2011



10 объявлений пользователя

Контактное лицо
собственник

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, восточно-кругликовская 30/1 ЖК ПАНОРАМА

QASHQAI с выгодой до 400 000 ₽! ▾

qashqai.nissan-moscow.ru

☆ 2-к квартира, 56 м², 3/7 эт. 3 300 000 ₽
№ 1115822900, размещено 9 февраля в 16:24 373 (+21) Купить в ипотеку



www.avito.ru/kayan1

8 938 429-91-32

Написать сообщение

Жилищный Центр «КАЯН»
Агентство
На Avito с марта 2014 ★

Контактное лицо
Кохтачева Лариса

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул Таманская

Жилищный Центр «КАЯН»
Покупка, продажа, аренда недвижимости в Краснодаре и Адыгее Юридические

☆ 2-к квартира, 52.6 м², 4/9 эт. 3 100 000 ₽
№ 802706445, размещено сегодня в 18:43 2327 (+29) Купить в ипотеку



www.avito.ru/kayan1

8 918 253-93-93

Написать сообщение

Георгий
Агентство
На Avito с января 2014
Завершено 62 объявления

Г

8 объявлений пользователя

Контактное лицо
Георгий

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, Дзержинского

Hyundai Tucson x

☆ 2-к квартира, 70 м², 12/16 эт.
№ 1203514157, размещено сегодня в 14:15 📞 523 (+60) 4 000 000 ₽
Купить в ипотеку



8 918 233-47-53
Написать сообщение

Денис
Продавец
На Avito с марта 2012
Завершено 15 объявлений

1 объявление пользователя

Адрес:
Краснодарский край, Краснодар, Дальний проезд

Nissan Qashqai. Твоя свобода. ✕
nissan.ru

☆ 2-к квартира, 59 м², 8/18 эт.
№ 1084750506, размещено 9 февраля в 09:39 📞 559 (+7) 3 250 000 ₽
Купить в ипотеку



8 958 609-67-08
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН «Девелопмент-Юг»
Агентство
На Avito с февраля 2012 🏆

Контактное лицо
Фомина Людмила

Адрес:
Краснодарский край, Краснодар, улица имени 40-летия Победы, 113

АН «Девелопмент-Юг»
АН "Девелопмент-Юг"

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

**ДОГОВОР № 4/КИС-2012/Южный 4
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИPHOГO ДOМА**

г. Москва

17 октября 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЕР», зарегистрированное в городе Краснодаре Регистрационной палатой Администрации города Краснодара 28 декабря 2001 года за № 17489, основной государственный регистрационный номер 1022301218829 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 23 № 000569191), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308082384, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Остапенко Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Пассивные Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, имеющее лицензию ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, пассивными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00636 от 17 апреля 2009 года, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора – Начальника Юридической группы Пяных Лидии Владимировны, действующей на основании Доверенности от 13 декабря 2011 года, удостоверенной Корсином К.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 41/5-14527 и Правил доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-2328-р от 12 июля 2012 года, сроком действия до 12 сентября 2014 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 4300015289 (л/с № 119-430000013638) от 15 июля 2008 года, заключенный между Администрацией муниципального образования города Краснодара и Застройщиком, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 26 августа 2008 года за номером 23-23-01/388/2008-344;
- соглашение от 08 октября 2008 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2008г. № 4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 09 декабря 2008 года за номером 23-23-01/549/2008-526;
- соглашение № 138 от 31 марта 2009 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.07.2008 №4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08 апреля 2009 года за номером 23-23-01/203/2009-380;
- проектная декларация № б/н от 16 июля 2012 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rassvet-group.ru/>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, многоэтажного 3-х секционного жилого дома со ветросено-присвоенными помещениями по улице Репина в городе Краснодаре, Литер 4, расположенном по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- 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: без разводки 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 электротзащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

У владельцев инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир (с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно) (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир и площадей их лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - I квартал 2014 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 4 (Четыре) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 32 250 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 571,80 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 50 690 550 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок до 31 марта 2014 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с п.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Не использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

- 4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.
- 4.1.10. Произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8 в соответствии с требованиями действующего законодательства не позднее 31 марта 2014г.
- 4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.
- 4.2. Участник долевого строительства обязуется:**
- 4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.
- 4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

- 5.1. Застройщик вправе:
- 5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.
- 5.2. Участник долевого строительства вправе:
- 5.2.1. Оказывать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.
- 5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.
- 5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.
- 5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.
- 5.2.5. Потребовать от Застройщика предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от пены Договора за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

Договор №4/НИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
 - существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
 - в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
 - при нарушении Застройщиком обязанности, предусмотренной п. 4.1.10. настоящего Договора;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,
- либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает своё согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 26 784 кв.м., с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, расположенного по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, предназначенного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. 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.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

Доверие №4 КИС/2012 Издание 4 участка в области строительства объектов недвижимости от 17 октября 2012 г.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «НОВЕР»

Местонахождение: г. Краснодар, ул. Кубанобережная, д. 37

ИНН 2308082384, КПП 230801001

р/с 407 028 164 001 612 366 97 в ФКБ «Петрокоммерц», г. Краснодар; г. Краснодар

к/с 301 018 1000000000524, БИК 040349524

Директор

В.И. Остапенко

Участник долевого строительства

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

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мещинская, д. 1

ИНН 7702513045, КПП 770201001

р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц», г. Москва

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Заместитель Генерального директора –

Начальник Юридической группы

Л.В. Павлова

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 95 от 06.08.2012 г.

Валюкова М. Г.

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 1
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

Этаж	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона с понижающим коэф. 0,5 или 0,3 соответственно (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1-3-2	3	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
2	1	1-3-4	3	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
3	1	1-3-6	3	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
4	1	1-3-8	3	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
5	1	1-8-2	8	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
6	1	1-8-4	8	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
7	1	1-8-6	8	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
8	1	1-8-8	8	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
9	1	1-13-2	13	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
10	1	1-13-7	13	2	35,30	64,90	69,30	2 241 375,00
11	1	1-16-7	16	2	35,30	64,90	69,30	2 241 375,00
12	2	2-7-2	7	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
13	2	2-7-4	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
14	2	2-15-1	15	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
15	2	2-15-3	15	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
16	2	2-15-5	15	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
17	2	2-15-7	15	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
18	2	2-18-1	18	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
19	2	2-18-3	18	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
20	2	2-18-5	18	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
21	2	2-18-7	18	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
22	3	3-8-1	8	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
23	3	3-8-3	8	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
24	3	3-8-5	8	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
25	3	3-8-7	8	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
26	3	3-13-1	13	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
27	3	3-13-3	13	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
28	3	3-13-5	13	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
29	3	3-13-7	13	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
30	3	3-16-1	16	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
31	3	3-16-3	16	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
Итого:					735,20	1 514,20	1 571,80	50 690 550,00

Всего: 1 571,80 (Одна тысяча пятьсот семьдесят одна целая восемьдесят сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 50 690 550 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

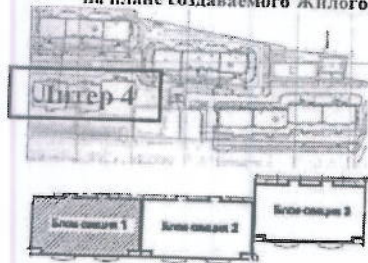
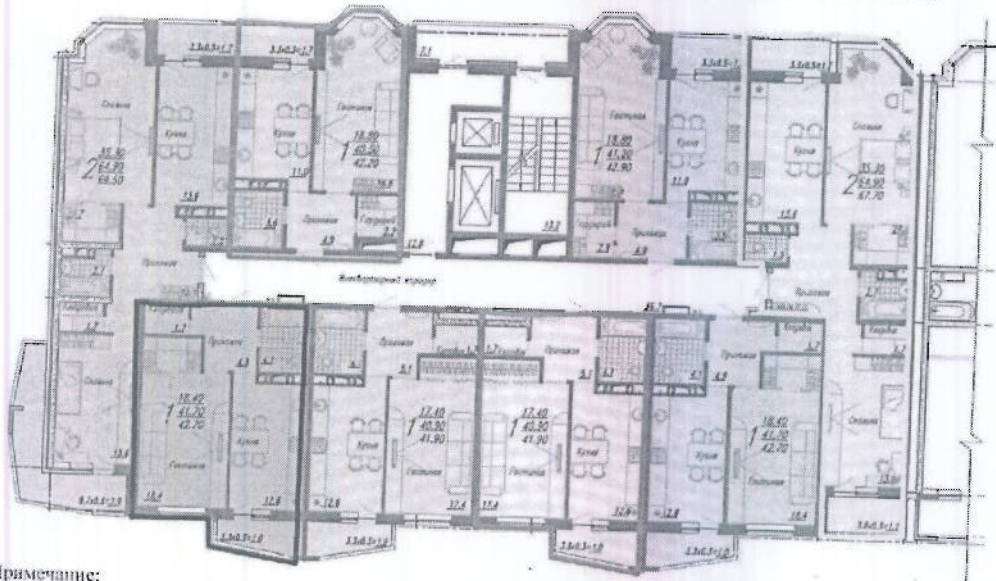


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-3-2	1	3	35,30	64,90	67,70
1-3-4	1	3	17,40	40,90	41,90
1-3-6	1	3	18,40	41,70	42,70
1-3-8	1	3	18,80	40,50	42,20



Примечание:

- * кв. 1-3-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- * кв. 1-3-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- * кв. 1-3-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- * кв. 1-3-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

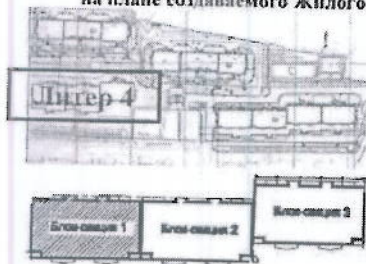
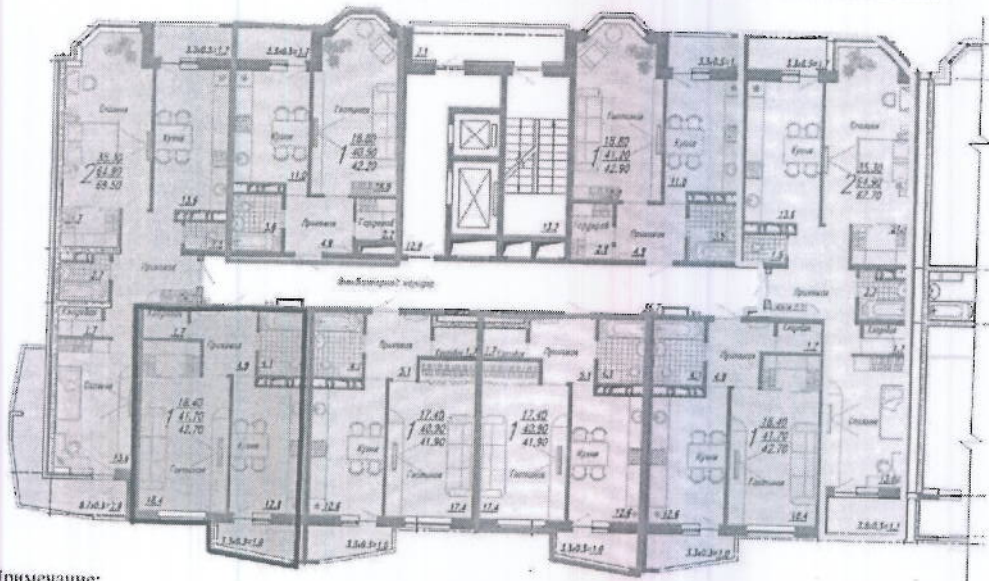


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секции	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-8-2	1	8	2	35,30	64,90
1-8-4	1	8	1	17,40	40,90
1-8-6	1	8	1	18,40	41,70
1-8-8	1	8	1	18,80	40,50



Примечание:

- - кв. 1-8-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-8-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-8-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-8-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

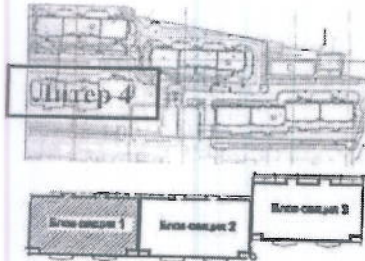
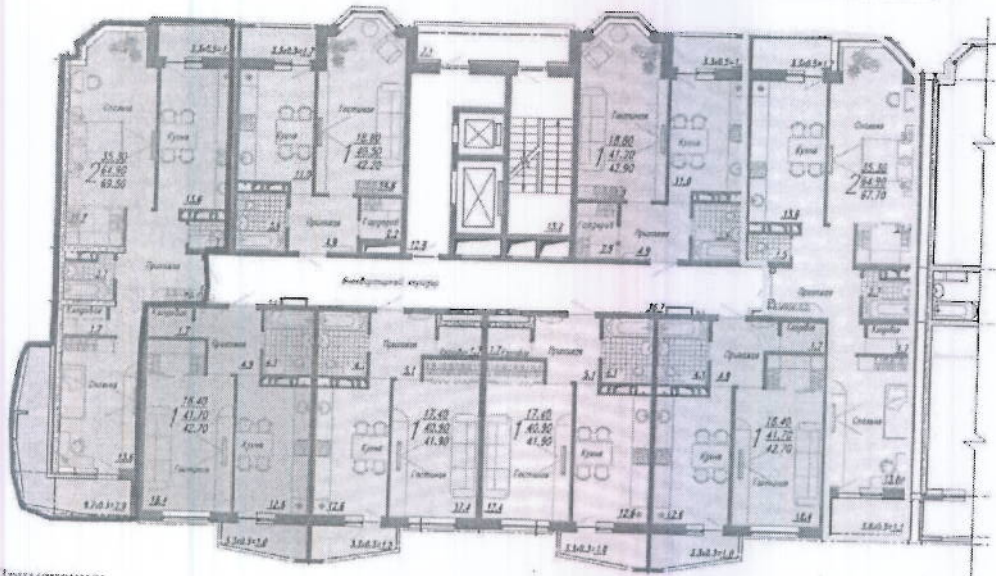


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-13-2	1	13	2	35,30	64,90
1-13-7	1	13	2	35,30	64,90



Примечание:

- кв. 1-13-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-13-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КПС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КПС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

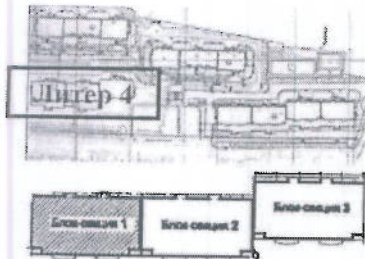
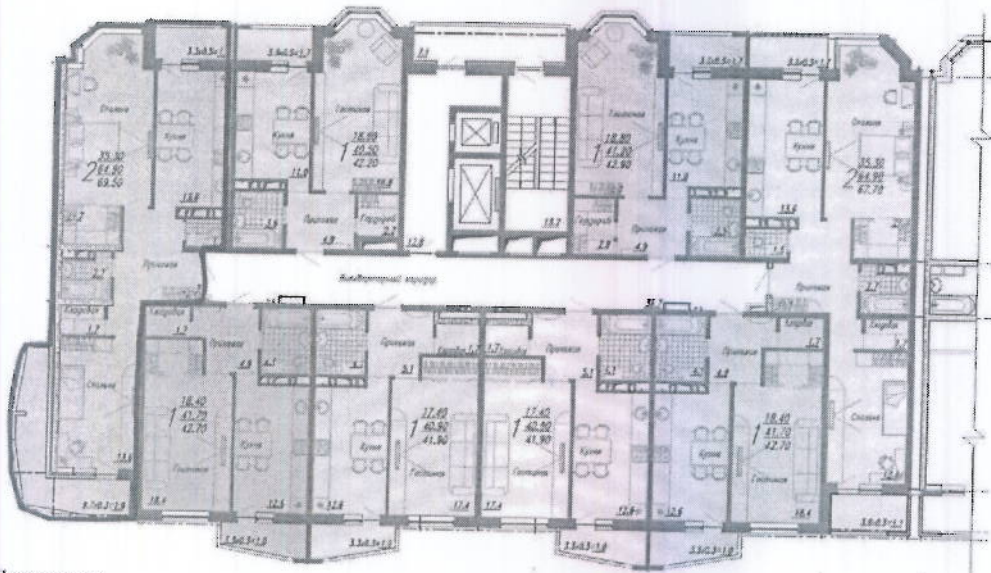


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-16-7	1	16	2	35,30	64,90



Примечание:

— - кв. 1-16-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

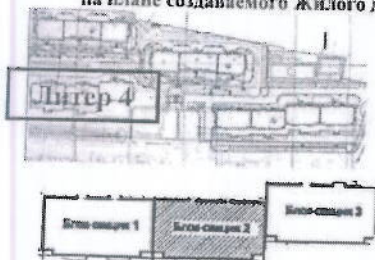
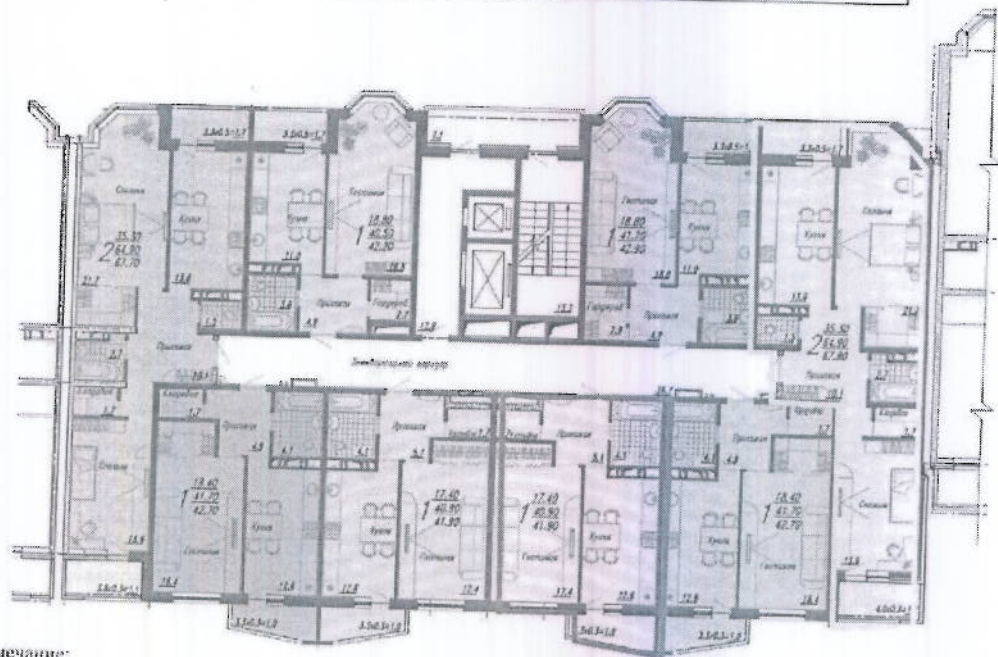


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-7-2	2	7	2	35,30	64,90
2-7-4	2	7	1	17,40	40,90



Примечание:

- кв. 2-7-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-7-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

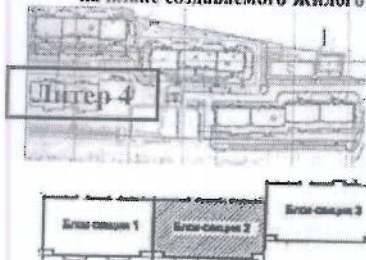


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-15-1	2	15	1	18,80	41,20
2-15-3	2	15	1	18,40	41,70
2-15-5	2	15	1	17,40	40,90
2-15-7	2	15	2	35,30	64,90



Примечание:

- - кв. 2-15-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

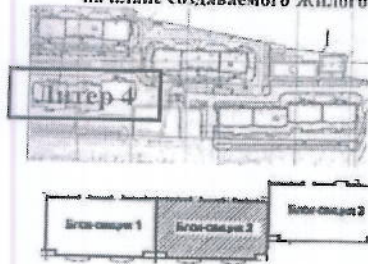
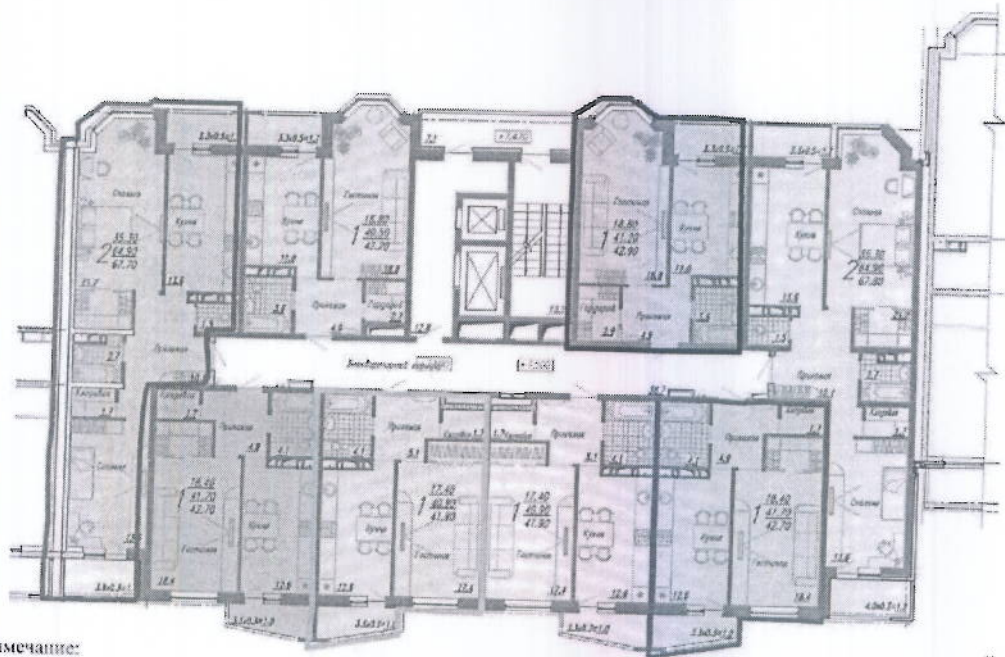


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-18-1	2	18	1	18,80	41,20
2-18-3	2	18	1	18,40	41,70
2-18-5	2	18	1	17,40	40,90
2-18-7	2	18	2	35,30	64,90



Примечание:

- - кв. 2-18-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-18-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-18-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-18-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4 КИС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

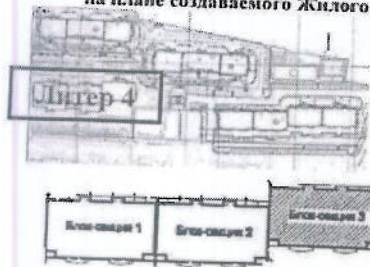
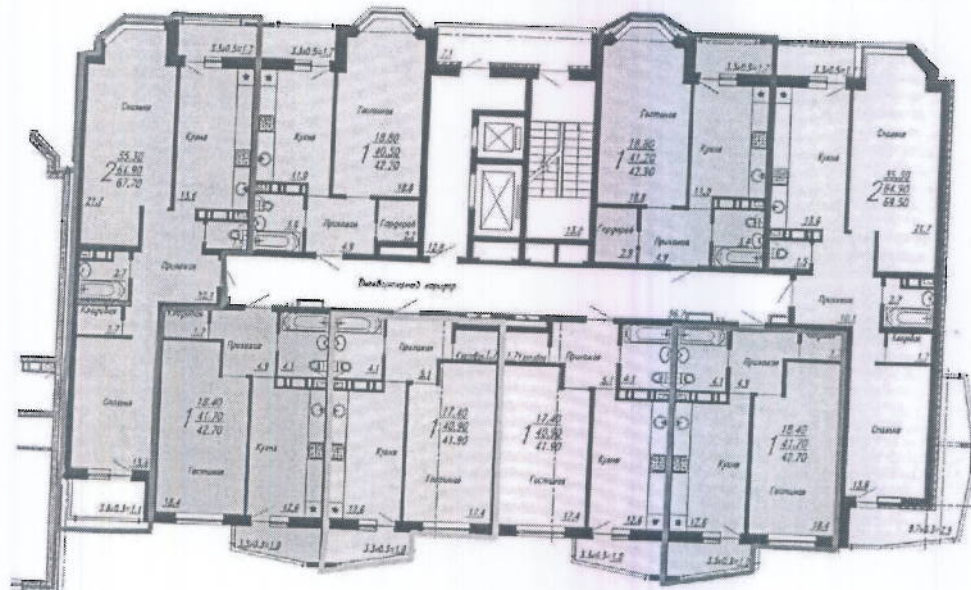


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-8-1	3	8	1	18,80	41,20
3-8-3	3	8	1	18,40	41,70
3-8-5	3	8	1	17,40	40,90
3-8-7	3	8	2	33,30	64,90



- кв. 3-8-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-8-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-8-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-8-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

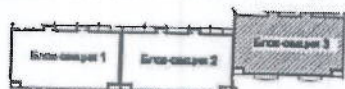
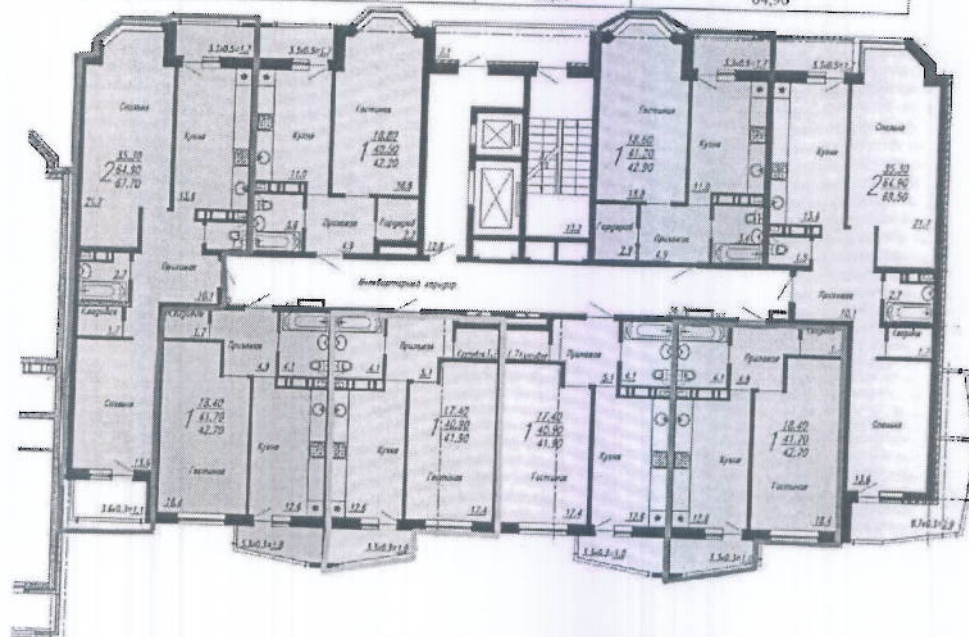


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-13-1	3	13	1	18,80	41,20
3-13-3	3	13	1	18,40	41,70
3-13-5	3	13	1	17,40	40,90
3-13-7	3	13	2	35,30	64,90



- кв. 3-13-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

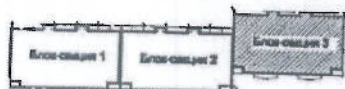
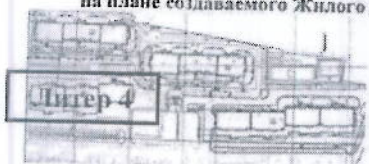
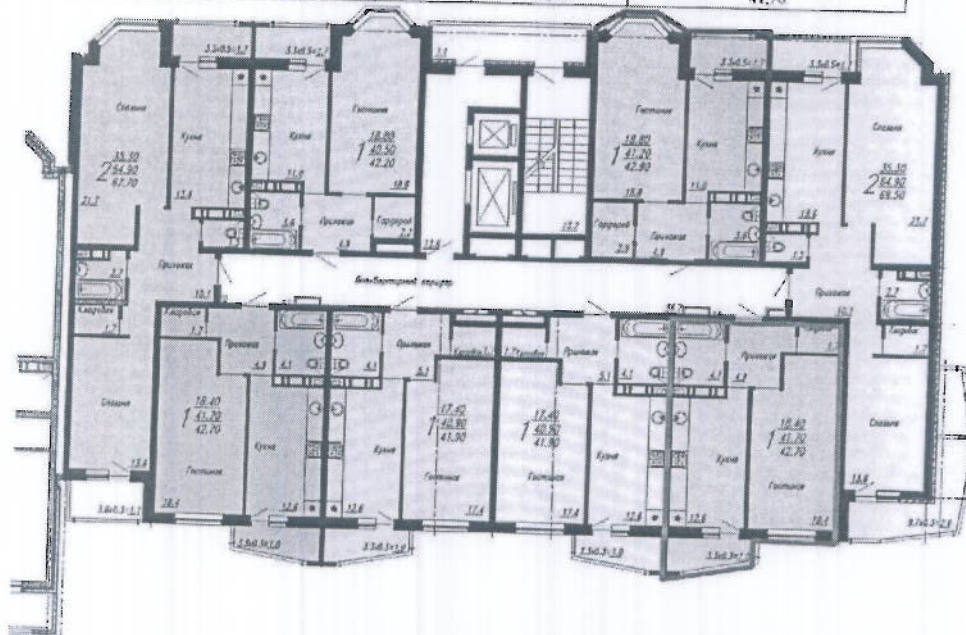


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-16-1	3	16	1	18,80	41,20
3-16-3	3	16	1	18,40	41,70



— кв. 3-16-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
— кв. 3-16-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства





Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

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. Шосейная, 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»

От Страховщика:

(Начальник Отдела по страхованию финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251/2-3/16 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

Луныков 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

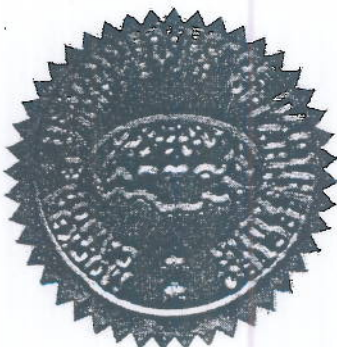
26.09.2008

(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


Петровская Е.В.
(Ф.И.О.)
АССОЦИАЦИЯ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ


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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела № 30 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
(фамилия, имя, отчество)

Юрию Александровичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НУ ВПО*

Московская финансово-промышленная

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*

(фамилия, имя, отчество)

Юрия Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)



Директор

государственной

аттестационной комиссии

(подпись)

Город *Москва*

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0591*

Всего прошито и скреплено печатью

69 (шестьдесят девять)
листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.



МОЛДИН
Генеральный директор
Гагарин А.Г.

Заявление
на регистрацию
ипотеки
в пользу
ООО "КАС"
от
ООО "КАС"