

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

# Отчет № 024/16Н

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

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,  
Д.У.ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ЗАО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 26.02.2016г.

*г. Москва, 2016 год*



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
НЕЗАВИСИМОЕ  
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО "НИКА С"**

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

«26» февраля 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **26 февраля 2016 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	2 675 750.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 708 000.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 606 450.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 708 000.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 708 000.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 676 000.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 676 000.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 708 000.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 708 000.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 676 000.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 676 000.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 675 750.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 606 450.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 708 000.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 708 000.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 676 000.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 610 300.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 708 000.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 676 000.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 606 450.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 708 000.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 676 000.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 676 000.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 708 000.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 676 000.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 676 000.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 708 000.00
28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 606 450.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 606 450.00
30	3	3-7-6	7	1	42.70	1 708 000.00
<b>ИТОГО</b>					<b>1 476.70</b>	<b>58 250 050.00</b>

**58 250 050 (Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят тысяч пятьдесят) 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 паев 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.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 135 от 12 февраля 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

**Дата осмотра и проведения оценки:** 26 февраля 2016 года.

**Дата составления заключения:** 26 февраля 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №024/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, 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»
2. Удостоверение о повышении квалификации 772400406000  
НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669-2014г

**Генеральный директор**



**Луныков Ю.А.**

**Гагарин А.Г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	9
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА .....	9
7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	18
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	19
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	19
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	21
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	21
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	23
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	23
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	24
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	33
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	34
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	35
13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	36

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).	
<b>Основания для проведения оценки</b>	Задание на оценку № 135 от 12 февраля 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<b>Дата составления отчета</b>	26 февраля 2016г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>	<b><u>58 250 050 (Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	26 февраля 2016г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

## 6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Местоположение объекта:** Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина,3.

### **Описание объекта недвижимости:**

17-этажный, 3-секционный жилой дом со встроенными офисными помещениями.

Подземная часть (фундамент) – ж/б плита.

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

Количество и площадь квартир по проекту:

Количество квартир - 270 шт., в том числе:

- 1 комнатных – 180 шт.;

- 2 комнатных – 30 шт.;

- 3 комнатных – 60 шт.;

Общая площадь квартир – 15 528,3 кв.м.

Количество нежилых помещений – 76 шт.

Общая площадь нежилых помещений – 2 561,75 кв.м.

Фактические площади квартир и жилых помещений будут определены после изготовления технического паспорта на дом.

Площади всех объектов указаны с применением понижающих коэффициентов для исчисления площади балконов – 0,3 и лоджий – 0,5.

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

№ п/п	Секция	№ кварти-ры	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
30	3	3-7-6	7	1	42.70
<b>ИТОГО</b>					<b>1 476.70</b>

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА**

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

В настоящее время по объемам жилищного строительства Кубань держит третье место после Москвы и Санкт-Петербурга. В 2014 году проведение в Сочи Олимпийских игр, послужило катализатором, по крайней мере, в Сочи результаты уже видны. Занимая гигантскую по меркам европейской части России территорию, Кубань является одним из наиболее привлекательных для инвестирования в строительство жилья регионов России.

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

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

#### **Центральный район - "ЦЕНТР"**

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

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

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

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

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

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

### **Юбилейный микрорайон - "ЮМР"**

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

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

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

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

КМР относится к числу так называемых "спальных" районов. Находится в непосредственной близости с промышленной зоной Краснодара. Через КМР идет выезд к аэропорту.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

### **Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья города Краснодар за III квартал 2015 г.**

По состоянию на 09.2015 г. совокупная жилая площадь возводимых объектов многоэтажного жилищного строительства (МЖС) в г. Краснодар составила 5 540 885 кв. м, общее количество квартир - 110 712 ед. Данный объем в расчете на 1 чел. постоянного населения составляет 6,7 кв. м совокупной жилой площади возводимого МЖС, что значительно превышает среднее значение по РФ и позволяет оценить активность девелоперов в сегменте МЖС г. Краснодар как очень высокую.

За период 2006-2015 гг. первичный рынок МЖС Краснодара значительно вырос. Объем возводимого МЖС в рассматриваемый период увеличился в 3,8 раза. В период с декабря 2014 г. по июнь 2015 г. объем предложения на первичном рынке увеличился еще на 9,1%.

Большой прирост объема возводимого МЖС в г. Краснодар, произошедший за последние годы, является следствием активного роста девелоперской активности в отношении закладки новых проектов. На рынке наращивают свой портфель проектов «старые» игроки, а также появляются новые строительные компании. При этом девелоперами рассматриваются новые городские территории (преимущественно окраины). Все это и приводит не только к сохранению высокой девелоперской активности в сегменте МЖС в г. Краснодар, но и ее наращиванию.

В структуре первичного рынка МЖС в г. Краснодар продолжают преобладать объекты эконом- и среднего класса. На их долю приходится 87,6% общего объема возводимого жилья. Однако, доля эконом-класса постепенно снижается - на 06.2015 г. составила 31,6% от общего объема предложения г. Краснодар. Показатель возводимого жилья в сегменте среднего класса продолжил свой рост и составил 56,0%. Сегменты бизнес- и элитного класса менее популярны среди застройщиков. В рамках бизнес-класса возводится 12,2% от общего объема возводимого МЖС. В 1Q2015г. Начато строительство новых объектов — ЖК «Резиденция» компании ООО «Миал-Строй» и ЖД «Нефтяников» компании ООО «Мастерстрой».

Наиболее популярными среди девелоперов являются районы ул. Российская (16,7%), Энка совместно с районом ул. Западный Обход (15,2%), ФМР (12,4%), ГМР (11,9%), ул. Восточно-Кругликовская (10,8%).

Самые ликвидные в структуре МЖС г. Краснодар - однокомнатные квартиры (их доля 69,9% от общего объема предложения). Двухкомнатные квартиры занимают 25,4% в общем количестве возводимого жилья, трехкомнатные и более - 4,7%. В квартирограмме объектов эконом- и среднего класса преобладают 1- и 2-комн. квартиры. Наибольшая доля просторных 3-комн. и более квартир зафиксирована в объектах бизнес-класса.

Средняя площадь квартир, в рамках строящихся на сегодняшний день квартир, составляет 50,0 кв. м. Площадь 1-комн. квартир варьируется от 30,8 до 84,5 кв. м, 2-комн. - от 55,5 до 114,4 кв. м, 3-комн. - от 81,5 до 136,4 кв. м.

### **Основные игроки рынка**

На сегодняшний день в сегменте МЖС г. Краснодар осуществляют девелоперскую деятельность более 118 компаний. На высокий уровень конкуренции среди застройщиков указывают достаточно низкие доли компаний в общем объеме рынка (показатель самых крупных застройщиков не превышает 8,5% от общего объема строящегося жилья).

#### ***Объединение застройщиков «ВКБ-Новостройки»***

На первом месте по объему строящегося жилья в г. Краснодар находится объединение застройщиков «ВКБ-Новостройки» (457 449 кв. м или 8,3% от общего объема возводимого МЖС). На сегодняшний день компания осуществляет строительство нескольких комплексных проектов («Молодежный», «Московский», «Восточно-Кругликовский», «Почтовый», жилой комплекс на ул. Береговая, жилой комплекс в рамках улиц 40 лет Победы, Героев-Разведчиков, Генерала Трошева и Жлобы) и точечных объектов (ЖД «Нефтяников», лит. №15 по ул. Автолюбителей, 4/1).

#### ***ООО «Нефтестройиндустрия-Юг»***

На втором месте в рейтинге самых крупных застройщиков г. Краснодар расположена строительная компания ООО «Нефтестройиндустрия-Юг». Доля данного застройщика на рынке недвижимости равна 7,0%. Проекты данной компании характеризуются высокими качественными характеристиками и в большинстве случаев выгодным местоположением, что позволяет отнести их к бизнес- и среднему классам. На сегодняшний день девелопер реализует проекты, расположенные на ул. 70-летия Октября, ул. Дальняя, ул. Домбайская, ул. Гаражная, ул. Октябрьская, ул. Морская.

#### ***ГК «Европа-Риэлт»***

На третьей строке рейтинга расположена группа компаний «Европа-Риэлт», в состав которой входят четыре застройщика. На сегодняшний день завершается строительство микрорайона «Академический» (сдача запланирована на 3Q2015 г.), начато строительство жилого дома бизнес-класса «Высокий» в ФМР, а основная деятельность ведется в районе Западного обхода. Всего в стадии строительства у входящих в группу компаний находится 301,3 тыс. кв. м жилья, что составляет 5,4% совокупного объема возводимого МЖС.

#### ***ООО «Главная Инвестиционная Компания»***

Строящиеся объекты ООО «Главная Инвестиционная Компания» составляют 3,8% совокупного объема возводимого МЖС. На сегодняшний день компания возводит комплексные объекты «Времена года» и «Времена года-2», «Подсолнухи», Старокубанский», «Каскад», «Видный». Общая площадь возводимых объектов равна 208,8 кв. м.

## **ООО «СИК «Девелопмент-Юг»**

Объекты ООО «СИК «Девелопмент-Юг» составляют 3,6% в общем объеме возводимого МЖС. В течение 2014 года компания переместилась вниз на одну строку рейтинга, несмотря на то, что увеличила объемы строительства почти на 50%. Во 2 квартале 2015 г. Компания снова опустилась на одну позицию. Наиболее известными проектами, строительство которых ведется уже несколько лет, являются ЖК «Симфония», «Новый город», «Триумф», «Три богатыря». Также стоит отметить ЖК «Прогресс» - первый проект компании, возводимый в сегменте эконом-класса. Положительный опыт его реализации подтолкнул застройщика к развитию в данном сегменте: в 2014 г. она вышла на рынок с еще одним проектом эконом-класса - «Спортивная деревня» в районе Западного обхода в рамках которого возводится 5 литеров, их сдача намечена на конец 2015 - середину 2016 гг..

### **Ценовая ситуация**

По состоянию на конец 3Q2015 г. средневзвешенная цена в новостройках составляет 43 388 руб./кв. м., что выше уровня конца 2014 г. на 2,6%(и на 3,7% меньше уровня цен 1Q2015 г.). На сегодняшний день многие застройщики города ведут продажи квартир по акциям, предлагают индивидуальные скидки, и таким образом продолжают отмеченную в 1Q2015 г. тенденцию пересмотра цен в сторону их понижения.

Например, в ЖД «Воронцовский» ООО «Серебряные пруды» квартиры всех типов реализуются по цене 30 000 руб. за 1 кв. м, в ЖК «Вивальди» ООО «СК «Иван Калита» до 1.09.2015 г. проходит акция — цены на квартиры в литерях № 2 и 4 снижены до -15%. Ценовой минимум на сегодня составляет 24 500 - 25 500 руб. за 1 кв. м в ЖК «Новый город» ЖСК «Новый город» п. Краснодарский. Максимальный ценник представлен в 1 литере ЖК «Платановый» (90 400-90 700 руб. за 1 кв. м) и ЖК «Центральный» в литере 4 (63 000 -103 000 руб./кв. м). На рынок вышли новые проекты, стоимость 1 кв. м в которых на сегодняшний день ниже среднерыночной. Например, ЖК «Новоселье» реализуется по цене 26 000 руб./кв. м, ЖК «Хуторок» по 28 000 руб./кв. м, ЖК «Палитра» по 23 000-26 000 руб./кв. м.

Средний бюджет покупки квартиры в Краснодаре составляет 2 169 400 руб. Минимальный бюджет покупки зафиксирован в объектах, относящихся к эконом-классу, который ниже средних показателей в типе на 22-40%. В среднем классе минимальные и максимальные бюджеты приближены к средним значениям, за исключением 4-комн. и более квартир.

В классе бизнес-, минимальные и максимальные бюджеты покупки значительно превышают средние для типа значения. Бюджеты покупки квартир в элитном классе практически по всем типам выше средних значений более чем в 2,5 раза, что объясняется большой площадью квартир и сравнительно высокой стоимостью кв. м.

На сегодняшний день максимальная средневзвешенная стоимость 1 кв. м зафиксирована в Юбилейном микрорайоне (+44,5% относительно среднерыночного значения), районе ЦМР (+42,1%) и ул. 40 лет Победы (23,2%). ЦМР и ЮМР города являются центром сосредоточения новостроек бизнес- и элитного классов, цены реализации квартир в которых наиболее высоки, в районе ул. 40 лет Победы на сегодняшний день реализуется объект ЖК «Симфония» и ЖД «Оскар» по ценам, превышающим среднерыночную. Минимальная средневзвешенная стоимость 1 кв. м зафиксирована в районе Витаминкомбината (-21,4%), в районе ул. Российская (-18,2%), Энки и ул. Западный Обход (-9,9%), в ГМР (-8,5%). Отметим, что в наиболее удаленных от центра г. Краснодар районах, в частности



и в вышеприведенных, как правило, возводится «дешевое» — эконом- и среднего классов — жилье.

На сегодняшний день максимальное значение средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Краснодар зафиксировано в монолитном конструктивном типе — +1,0% относительно среднерыночной величины. Цена реализации 1 кв. м в кирпичных новостройках ниже среднерыночной величины на 32,8%, что обусловлено применением данной технологии в г. Краснодар при строительстве объектов исключительно эконом-класса. Средневзвешенная цена в панельных новостройках на 8,7% ниже среднего по рынку значения.

### **Анализ спроса**

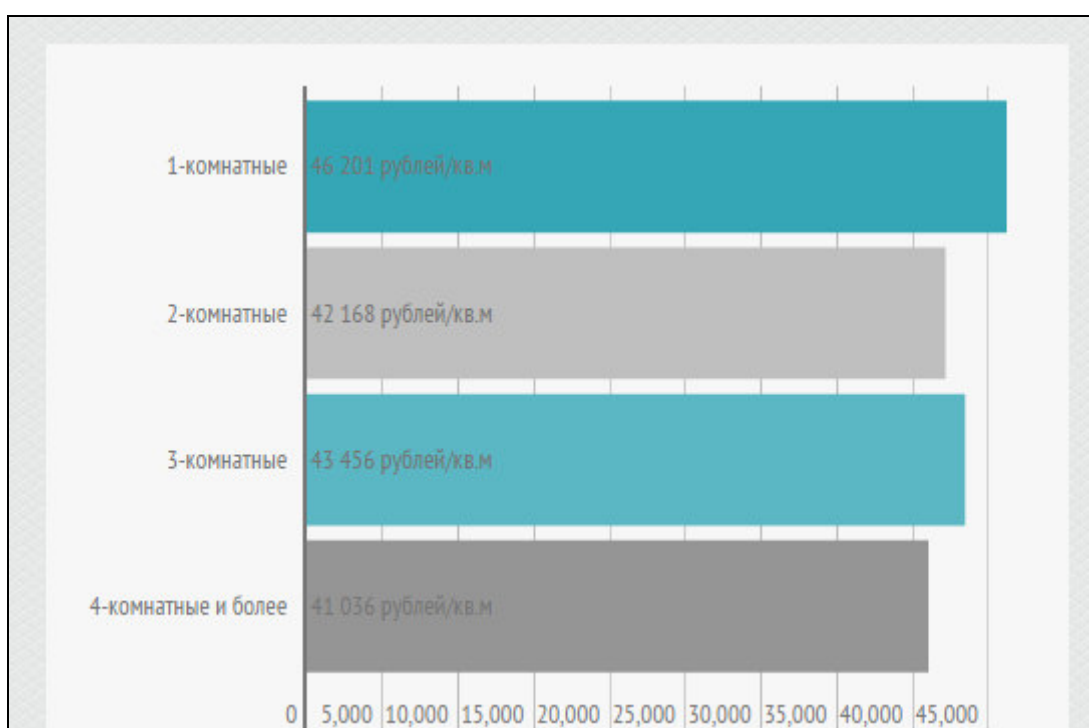
В 2014 г. активность спроса в г. Краснодар являлась очень высокой; в расчете на 1 000 чел. постоянного населения объем сделок на первичном рынке МЖС в 2014 г. составляет 38,2 ед. Данное значение более чем в 5 раз превышает значения в других региональных центрах, и оценивается консультантами MACON Realty Group как очень высокое. Этот факт позволяет охарактеризовать рассматриваемый рынок жилой недвижимости в г. Краснодар как очень емкий.

В первом квартале 2015 г. активность покупателей на первичном рынке жилья существенно замедлилась. Данный факт был связан со снижением покупательской способности населения в связи с падением реальных доходов на фоне роста потребительских цен и сворачивания ипотечных программ. По нашим оценкам, в период с января по март на первичном рынке МЖС г. Краснодар было совершено около 6,5 тыс. сделок. Данный показатель соответствует уровню первого квартала 2014 г., когда было совершено около 6,6 тыс. сделок. Однако годом ранее объем предложения был значительно ниже: в остатке на начало 2014 г. находилось примерно в 1,9 раз меньше квартир, чем на начало 2015 г. В течение года объем предложения и спроса существенно вырос, а среднеквартальное число сделок в 2014 г. составило около 9,0 тыс. ед., что в 1,4 раза выше уровня 1 кв. 2015 г.

По оценкам компании MACON Realty Group, по итогам 3Q2015 г. на первичном рынке МЖС г. Краснодар было совершено порядка 12,5 тыс. сделок. Отметим, что по сравнению с данными за тот же период 2014 г., количество сделок увеличилось — за первые 6 месяцев 2014 г. на первичном МЖС рынке было совершено 12 172 сделки (что на 2,8% ниже по сравнению с аналогичным показателем 2015 г.). Как отмечалось ранее, средняя цена за 1 кв. м. на первичном рынке города уменьшилась на 3,7% относительно уровня 1Q2015 г., застройщиками проводятся различные стимулирующие акции, появились новые доступные предложения со стоимостью 1 кв. м ниже среднерыночной, все это положительно повлияло на уровень спроса в первом полугодии 2015 г.

Самое высокое значение среднемесячного темпа продаж квартир имеют проекты в эконом- и среднем классах — в среднем от 12 до 19 ед. в мес. на 1 объект (жилой дом). Однако комплексные проекты, преимущественно эконом-класса (например, «Большая Восточно-Кругликовская», «Времена года», «Спортивная Деревня» и т.д.) с высокой скоростью строительства и степенью готовности имеют темпы продаж, в разы превышающие среднее значение в сегменте (свыше 52 ед. в мес.). Максимальные темпы продаж зафиксированы в ЖК «Спортивная деревня» (92,6 ед./мес.), основными факторами успешности которого можно отнести конкурентоспособные цены, наличие компактных планировок, за счет чего формируются низкие бюджеты покупки, высокую скорость строительства.

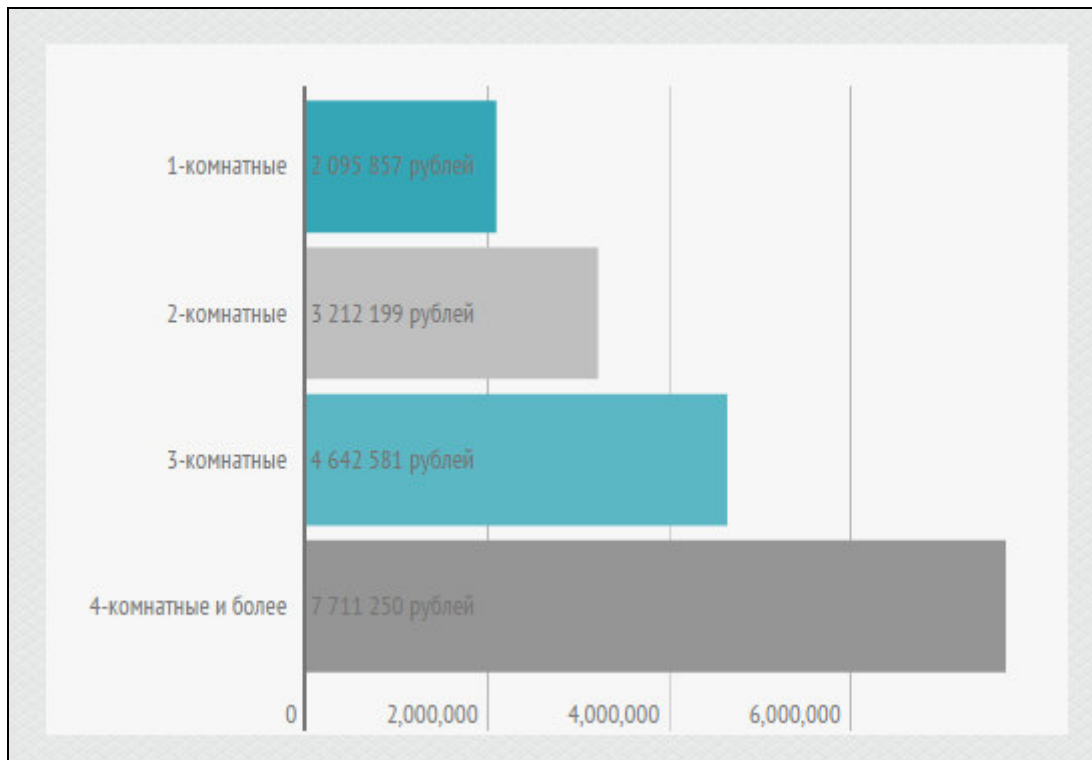
В бизнес-классе емкость платежеспособного спроса значительно ниже, а избирательность потенциальных покупателей выше, чем в менее «дорогих» сегментах, поэтому проекты с непривлекательными концепциями и/или завышенными ценами характеризуются низким спросом. Успешными проектами в сегменте бизнес-класса является, например, объекты «Большой», «Речной бриз», «Центральный» и т.д. На сегодняшний день элитный класс на первичном рынке МЖС г. Краснодар представлен введенными в эксплуатацию ЖК «Ривьера» и первой очередью ЖК «Платановый». Во второй очереди ЖК «Платановый» продажи еще не открылись. Лидирующие позиции по популярности спроса занимают объекты экономкласса и среднего класса. Они заняли порядка 88% рынка, но число квартир экономкласса снижается – 31% рынка.



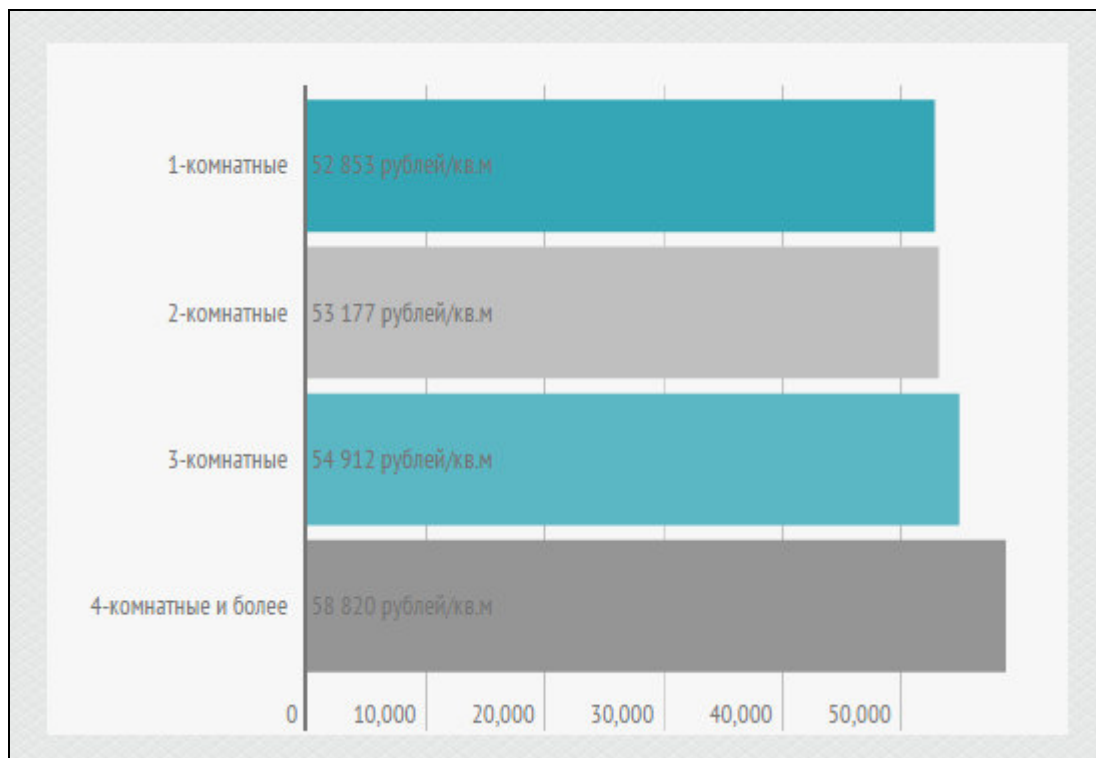
*Стоимость квадратного метра на первичном рынке Краснодара 2015*

Самыми рентабельными в Краснодаре являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Их доля составляет 69% от общего числа предложений. Двушки занимают 26% от этого показателя.

К началу этого года предложений по продаже вторичных квартир стало меньше. Эксперты связывают это с тем, что собственники, боясь продешевить, снимают объекты с продажи, ожидая нормализации экономического положения в стране. Но на квартиры экономкласса остается стабильный спрос, несмотря на то, что они поднялись в цене на 2%. Многие жители Краснодара, планировавшие приобрести вторичное жилье, вкладывают деньги в экономичные квартиры с целью сдачи их в аренду.



*Стоимость квартир на вторичном рынке Краснодара 2015*



*Стоимость квадратного метра на вторичном рынке Краснодара 2015*

## Тенденции и перспективы

В первом и втором квартале 2015 г. было продолжено строительство новых литеров в рамках известных комплексных проектов, так же, на сегодняшний день, у девелоперов имеются планы по началу реализации новых крупных проектов. Планы застройщиков позволяют прогнозировать сохранение девелоперской активности в г. Краснодар. Но еще одного скачка объема предложения не последует. Рост курса основных мировых валют повлиял на увеличение издержек процесса строительства объектов недвижимости, что негативно скажется на девелоперской активности в ближайший период. Напротив, прогнозируется ежегодное снижение объема новых проектов в ближайшие годы.

Увеличение ставок по ипотечному кредитованию и сложности, связанные с его получением, уменьшение платежеспособности населения сократят уровень спроса. Данные тенденции приведут к общему снижению числа заключаемых сделок, что касается распределения спроса по классам, то ожидается увеличение доли сделок в объектах эконом-класса за счет уменьшения долей сделок в среднем и бизнес- классах (связано это с преобладанием в сегменте эконом-класса более компактных по площадям, а значит и более дешевых квартир).

В силу того, что переориентация части покупателей на объекты эконом-класса приведет к профициту в сегментах среднего и бизнес-класса, следует ожидать продолжения уменьшения цен в краткосрочной перспективе. Однако возможности для существенного падения цен в рамках отдельных объектов у девелоперов не будет ввиду роста себестоимости строительства и низкого текущего уровня бюджетов покупки. По нашим оценкам, средневзвешенная стоимость снизится в 2015-2016 гг., в рамках всех сегментов. Падение составит от 2 до 5% в год в зависимости от сегмента. Во многом снижению цен и сдерживанию их роста в последующие годы будет способствовать выход большего числа новых проектов в отдаленных районах города.

На фоне ухудшения экономической ситуации в стране, ожидается значительное снижение спроса, которое, по нашим оценкам, составит порядка 25% в ближайшие годы.

Таким образом, на данный момент, наиболее перспективным сегментом является эконом-класс, где в ближайшей перспективе сохранится баланс спроса и предложения, но затем ожидается появление профицита предложения за счет сокращения количества сделок. Следует ожидать, что рыночная ситуация в данном сегменте будет более благоприятной, нежели в объектах среднего и бизнес-класса. Помимо того, что недорогие предложения всегда пользовались большей популярностью среди покупателей, на фоне сокращения предложения в эконом-классе, данный сегмент будет более перспективен в долгосрочной перспективе. Стоит отметить, что девелопмент дорогостоящих объектов бизнес- и элитного классов на первичном рынке МЖС г. Краснодар характеризуется высоким уровнем риска.

## 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 скидков.

## 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», «КДО» 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,3

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
<b>Местоположение объекта</b>	г. Краснодар, пр. им. Репина,3	г.Краснодар, ул. Котлярова	г.Краснодар, ул. Соколова	г.Краснодар, ул. Артюшкова	г.Краснодар, ул. Ковалева
<b>Цена (предложение) руб.</b>	<b>X</b>	2 150 000,00	2 950 000,00	2 150 000,00	2 750 000,00
<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>		56 579,00	65 555,00	59 722,00	58 511,00
<b>Условия оплаты</b>					
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Вид платежа</b>	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
<b>Структура платежа</b>	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
<b>Характер сделки</b>	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Передаваемые юридические права</b>	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
<b>Тип здания</b>	мон-кирп.	блоч.	мон-кирп.	панель	мон-кирп.
<b>Этаж</b>	-	10\16	18\19	6\14	5\16
<b>Общая пл.(кв.м)</b>	-	38,0	45,0	36,0	47,0
<b>Отделка, состояние</b>	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, Жилищный Центр «КАЯН»
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_1016_et_72_9488797</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-962-873-15-73	8-967-300-20-30	8-967-644-36-97	8-918-248-74-75

**Исходные данные для расчета**  
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры

РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:

г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, 3

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
<b>Местоположение объекта</b>	г. Краснодар, пр. им. Репина, 3	г. Краснодар, ул. Белозерная	г. Краснодар, ул. 40-лет Победы	г. Краснодар, ул. Рахманинова	г. Краснодар, ул. Котлярова
<b>Цена (предложение) руб.</b>	<b>X</b>	2 700 000,00	3 450 000,00	3 500 000,00	3 650 000,00
<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>		60 000,00	57 500,00	55 556,00	62 931,00
<b>Условия оплаты</b>					
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Вид платежа</b>	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
<b>Структура платежа</b>	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
<b>Характер сделки</b>	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Передаваемые юридические права</b>	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
<b>Тип здания</b>	мон-кирп.	кирп.	панель	кирп.	панель
<b>Этаж</b>	-	2\4	10\17	3\6	7\16
<b>Общая пл.(кв.м)</b>	-	45,0	60,0	63,0	58,0
<b>Отделка, состояние</b>	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	15,0	-
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		-	-	34,0	-
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-24-et.-7209-04413</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-961-512-49-80	8-989-290-23-69	8-938-523-92-70	8-918-999-99-75

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 взята как средняя по рынку недвижимости 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 5-10%, оценщиком применена корректировка -15%.

*Корректировка на тип здания*

Для квартир в панельных домах была принята корректировка +5%, блочных +3%, кирпичных -5%.

*Корректировка на этажность.*

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

*Корректировка на отделку квартиры*

У оцениваемой квартиры не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта: евроремонт – 12000-16000 руб./кв.м, взята средняя величина в размере 14000 рублей за кв. м. с отделкой, хорошее -7000 руб./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,3*

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра
<b>Местоположение объекта</b>	г. Краснодар, пр-д Репина,3	г.Краснодар, ул. Котлярова	г.Краснодар, ул. Соколова	г.Краснодар,ул. Артюшкова	г.Краснодар, ул. Ковалева
<b>Цена (предложе- ние), руб.</b>	X	2 150 000,00	2 950 000,00	2 150 000,00	2 750 000,00
<b>Цена 1 кв. м общей площади (руб.)</b>		56 579,00	65 555,00	59 722,00	58 511,00
<b>Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования</b>	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
<b>Корректировка в %</b>		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
<b>Итого в %</b>		0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Скорректированная цена</b>		50 921,10	58 999,50	53 749,80	52 659,90
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		50 921,10	58 999,50	53 749,80	52 659,90
<b>Структура платежа</b>	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		50 921,10	58 999,50	53 749,80	52 659,90
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		50 921,10	58 999,50	53 749,80	52 659,90
<b>Условия рынка</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		50 921,10	58 999,50	53 749,80	52 659,90

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.		43 282,94	50 149,58	45 687,33	44 760,92
Тип здания	мон-кирп.	блоч.	мон-кирп.	панель	мон-кирп.
Корректировка в %		3,00	0,00	5,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 581,42	50 149,58	47 971,70	44 760,92
Этаж		10\16	18\19	6\14	5\16
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 581,42	50 149,58	47 971,70	44 760,92
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		37 581,42	43 149,58	40 971,70	37 760,92
Итоговая скорректированная цена, руб.		37 581,42	43 149,58	40 971,70	37 760,92
Кол-во совпадений		5,00	6,00	5,00	6,00
Итого		22,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,23	0,27	0,23	0,27
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		8 541,23	11 768,07	9 311,75	10 298,43
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					39 919,48

*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 округ, проезд имени Репина, 3 на дату оценки округленно составляет 40 000,00 руб***



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

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	<b>2 комн. квар- тира</b>	<b>2 комн. квар- тира</b>	<b>2 комн. квар- тира</b>	<b>2 комн. кварти- ра</b>	<b>2 комн. кварти- ра</b>
<b>Местоположение объекта</b>	г. Краснодар, пр-д Репина,3	г.Краснодар, ул. Белозерная	г.Краснодар, ул. 40-лет По- беды	г.Краснодар,ул. Рахманинова	г.Краснодар, ул. Котлярова
<b>Цена (предложе- ние), руб.</b>	X	2 700 000,00	3 450 000,00	3 500 000,00	3 650 000,00
<b>Цена 1 кв. м общей площади (руб.)</b>		60 000,00	57 500,00	55 556,00	62 931,00
<b>Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования</b>	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
<b>Корректировка в %</b>		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
<b>Итого в %</b>		0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Скорректированная цена</b>		54 000,00	51 750,00	50 000,40	56 637,90
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		54 000,00	51 750,00	50 000,40	56 637,90
<b>Структура платежа</b>	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		54 000,00	51 750,00	50 000,40	56 637,90
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		54 000,00	51 750,00	50 000,40	56 637,90
<b>Условия рынка</b>	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.	февраль 2016г.
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		54 000,00	51 750,00	50 000,40	56 637,90
<b>Передаваемые юри- дические права</b>	право требо- вания	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

<b>Корректировка в %</b>		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		45 900,00	43 987,50	42 500,34	48 142,22
<b>Тип здания</b>	мон-кирп.	кирп.	панель	кирп.	панель
<b>Корректировка в %</b>		-5,00	5,00	-5,00	5,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		43 605,00	46 186,88	40 375,32	50 549,33
<b>Этаж</b>		2\4	10\17	3\6	7\16
<b>Корректировка в %</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		43 605,00	46 186,88	40 375,32	50 549,33
<b>Отделка, состояние</b>	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
<b>Корректировка (руб.)</b>		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
<b>Скорректированная цена, руб.</b>		36 605,00	39 186,88	33 375,32	43 549,33
<b>Итоговая скорректированная цена, руб.</b>		36 605,00	39 186,88	33 375,32	43 549,33
<b>Кол-во совпадений</b>		5,00	5,00	5,00	6,00
<b>Итого</b>		21,00			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0,24	0,24	0,24	0,29
<b>Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.</b>		8 715,48	9 330,21	7 946,51	12 442,66
<b>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.</b>					38 434,85

*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 округ, проезд имени Репина, 3 на дату оценки округленно составляет 38 500,00 руб***

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.6.

Таблица №6.

№ п/п	Секция	№ кварти-ры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50	2 675 750.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 708 000.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 606 450.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 708 000.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 708 000.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 676 000.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 676 000.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 708 000.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 708 000.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 676 000.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 676 000.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 675 750.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 606 450.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 708 000.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 708 000.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 676 000.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 610 300.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 708 000.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 676 000.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 606 450.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 708 000.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 676 000.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 676 000.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 708 000.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 676 000.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 676 000.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 708 000.00
28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 606 450.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 606 450.00
30	3	3-7-6	7	1	42.70	1 708 000.00
<b>ИТОГО</b>					<b>1 476.70</b>	<b>58 250 050.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что **стоимость Объекта оценки, по состоянию на 26 февраля 2016г., составляет:**

**58 250 050 (Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек.**

Оценщик      ЗАО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ЗАО «НИКА С»



А.Г. Гагарин

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луныков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ЗАО «НИКА С»



Ю.А. Луныков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКНО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"



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

Серия ЛК

№002480

101485 г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2  
АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102  
Государственная налоговая инспекция N 7 Центрального округа



Представитель палаты

Третьякова М.В.  
(ф.и.о.)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

11 НОЯ 1999  
(дата выдачи)





Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в единый государственный реестр  
юридических лиц

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

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

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

ЗАО "НИКА С"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"

(фирменное наименование)

Основной государственный  
регистрационный номер

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

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

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной ИФНС  
России № 46 по г. Москве



Анарьев А.Е.  
(подпись ФИО)

МП

серия 77 №009439068



## Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

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

ОГРН 

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

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

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

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

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

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

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

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему  
ИНН/КПП 

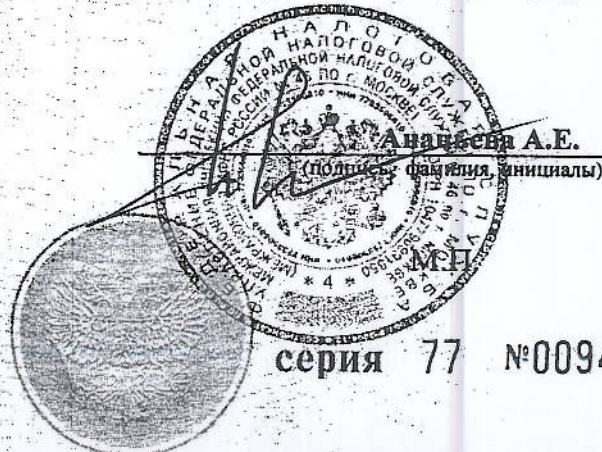
7	7	0	7	2	8	0	9	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

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

Главный специалист Межрайонной  
ИФНС России № 46 по г. Москве.



серия 77 №009439069



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

ЗАО "НИКА С"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 20 » « сентября » « 1999 » № 001.455.490

(число)

(месяц (прописью))

(год)

за основным государственным регистрационным номером

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

Дата внесения записи

« 19 » « декабря » « 2002 »

(число) (месяц (прописью))

(год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России  
№ 39 по г. Москве



С.В. Тарубарова  
(подпись, ФИО)

006887181

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058406/15

«03» сент/я бря 2015

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
  - 1.1. Закрытое акционерное общество «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109348, Москва, ул. Шибобейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-87, факс: 8 (499) 178-64-83
2. СТРАХОВЩИК:
  - 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
  - 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
  - 3.2. Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
  - 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданско-правовой ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушений федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
  - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
  - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности;
  - 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Зин Юрьевич Афанасьев*  
Страховщик *О. Дух*

Правила страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушения Страхователем 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.

5.4. Мокментом 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 лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или исковой заявления, так и уведомление Страхователя о том, что распределительные ошибки, упущения его (оценщика, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):  
7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, привели к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:  
8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:  
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проигнорировало или дождется выплаты для восстановления нарушенных прав, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальная утрата), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимыми или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

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

Страховщик *О. Дух*

Страхователь *Зин Юрьевич Афанасьев*

*Людмила*

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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,- (Пять миллионов) рублей.**  
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **16 900,- (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставляемым счетом в срок по «20» сентября 2015 года.  
13.2. При неплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

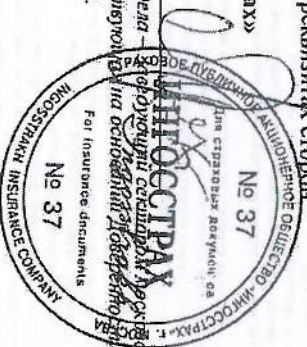
16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое агентство  
«НИКА С»»**

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страхователя: *[Подпись]*  
(Генеральный директор) *[Подпись]* действующий на основании Устава).

От Страховщика: *[Подпись]*  
Зам. начальника отдела  
Прахова Т.В., действующий на основании Договора № 39/43733-3/15 от 19.02.2015 г.).





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

*Дата*

№ 2192-08

*Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт 45 09 №844513 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

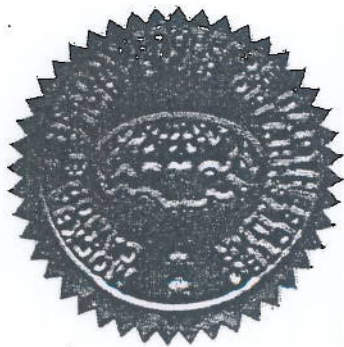
26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность, уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.

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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Луньков Юрий Александрович  
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС РОССИИ  
ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ  
СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования  
ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему  
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь  
подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с  
риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения  
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской  
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со  
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных  
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в  
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной  
деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную  
силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия  
Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате  
нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной  
деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся  
Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при  
ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые  
были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии  
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о  
возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в  
течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие  
в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или  
Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с  
даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении  
страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.,  
10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с  
п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000,- (Триста тысяч) рублей..  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего  
Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1.110,- (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии  
производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по  
20.09.2015г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, дата уплаты  
страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких-либо  
правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Зам. начальника отдела - Заместитель генерального директора по продажам  
Прохорова Т.В., действующая на основании доверенности № 3943733-  
3/15 от 19.02.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан

Юрию Александровичу  
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ИОУ ВПО

Московская финансово-промышленная  
образовательная учреждение (наименование) 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  
Ю.В. Плещин  
(подпись)  
Ю.В. Плещин  
(фамилия, имя, отчество)  
Директор

Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Дунькову Юрию Александровичу  
(фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 15 ноября 2011 г. по 30 ноября 2011 г.  
 повысил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московский  
(наименование)  
финансово-промышленный университет "Синергия"  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
 по программе  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов  
(количество часов)  
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые комплексные экзамены		отлично

Прошел(а) СДАТЕЛЬНО  
(наименование мероприятия)



Выполнил(а) Итгобову Работу  
(наименование темы)

Исполнитель: Итгобов Работу  
(подпись)  
 Директор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2011

Прошнуровано

48 листа(ов)

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

