

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

Отчет № 040/17Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная
дорога, д.1 и д.2.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«СтройКапиталЪ».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 29.03.2017 г.

г. Москва, 2017 год



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

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

«29» марта 2017 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты Общества с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1 и д.2.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 29 марта 2017 года, составляет:

№ п/п	Дом	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итога (руб.)
1	1	4	315	17	3	79.20	4 672 800,00
2	1	4	329	19	3	76.40	4 507 600,00
3	1	7	645	17	1	37.50	2 212 500,00
4	1	7	670	19	1	41.20	2 430 800,00
5	1	7	673	19	1	37.00	2 183 000,00
6	2	2	211	7	3	83.60	4 932 400,00
Итого						354.90	20 939 100,00

20 939 100 (Двадцать миллионов девятьсот тридцать девять тысяч сто) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

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

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

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 57 от 15 марта 2017 г. к Договору № 1/СК - Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1 и д.2.

Дата осмотра и проведения оценки: 29 марта 2017 года.

Дата составления заключения: 29 марта 2017 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №040/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1 и д.2».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ.
2. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) Регистрационный номер 477

Генеральный директор



Соколова М.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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	15
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	19
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	27
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	28
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	29
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	30

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 57 от 15 марта 2017 г. к Договору №1/СК-Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Право собственности на квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, поселок Сосновый Бор, Обьездная дорога, дом 1, дом 2	
<i>Дата составления отчета</i>	29 марта 2017 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	20 939 100 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>20 939 100 (Двадцать миллионов девятьсот тридцать девять тысяч сто) рублей</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартиры)
<i>Состав объекта оценки</i>	Однокомнатные и трехкомнатные квартиры в построенном жилом доме
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	Выписки из ЕГРП, удостоверяющие проведенную регистрацию прав Проектная документация из интернет-источников (http://www.жк-весенний.рф)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	29 марта 2017 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	15 -29 марта 2017 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СтройКапиталЪ»); <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) <u>Регистрационный номер</u> 477 от 15.12. 2010 г.; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-054587/16 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2016 г. по 06 .09.2017 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 14 лет (с октября 2001 г.); <u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»; <u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83; Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-054582/16 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2016 г. по 06 .09.2017 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 стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ 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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки пред-

ставлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (*МСФО №13 п.24*).

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).

Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной для данного отчета.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стои-

мость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **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.
- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- **Принцип вклада** – стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего имущественного комплекса.
- **Принцип сбалансированности** – стоимость собственности является максимальной при условии, что все факторы производства должны находиться в оптимальном сочетании.
- **Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов** – по мере изменения каких-либо факторов производства рост чистой отдачи увеличивается или уменьшается.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- **Принцип конкуренции** – конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и является основополагающей для получения максимальной прибыли.
- **Принцип предложения и спроса** – цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном сегменте рынка.
- **Принцип изменения** – стоимость меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- **Принцип полезности** – способность конкретной собственности удовлетворять потребности потенциального пользователя.
- **Принцип замещения** – рациональный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем за другую собственность такого же качества и аналогичной полезности.
- **Принцип ожидания** – стоимость собственности меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Согласно международным стандартам оценки, наиболее эффективное использование, определяется, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффек-

тивным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости недвижимого имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным

этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в Московской области достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемой, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход к оценке. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.
- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стои-

мости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

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

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, Объездная дорога, дом 1, дом 2
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В шаговой доступности школа, детские сады, магазины, парикмахерские
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2016
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее

Характеристика объекта	Описание, значения
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	17-20
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Перечень Объектов оценки.

Таблица 7.1.

№ п/п	Дом	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	4	315	17	3	79.20
2	1	4	329	19	3	76.40
3	1	7	645	17	1	37.50
4	1	7	670	19	1	41.20
5	1	7	673	19	1	37.00
6	2	2	211	7	3	83.60
Итого						354.90

Объект оценки расположен в ЖК «Весенний». ЖК «Весенний» возводится между городами Климовск и Подольск, на территории поселка Сосновый Бор. До МКАД расстояние составляет 20 км.

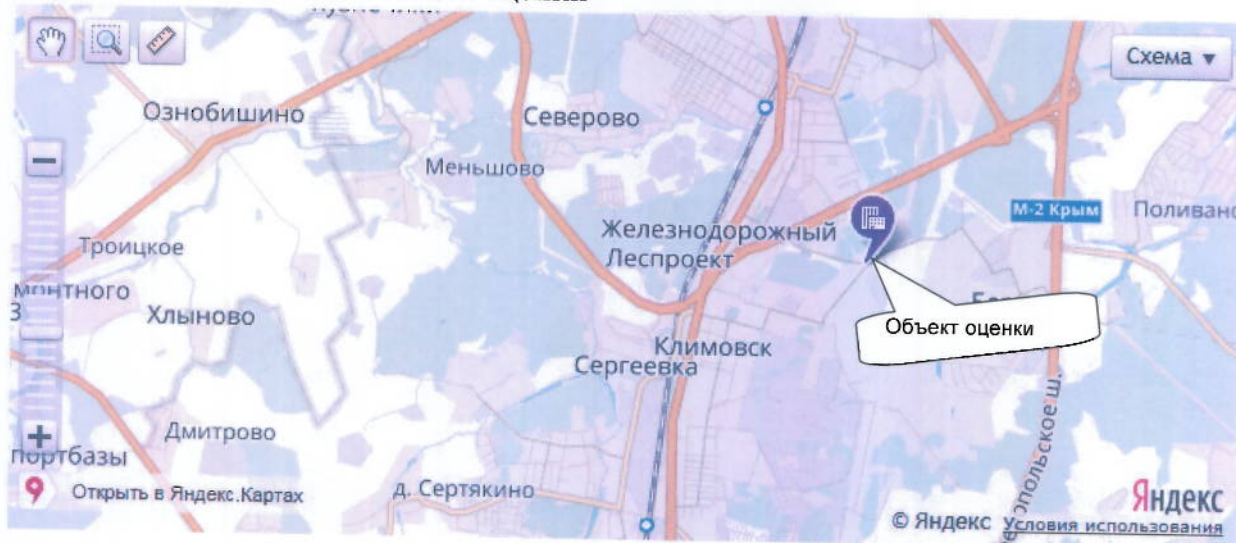
Отличительной особенностью ЖК «Весенний» является наличие объектов собственной инфраструктуры первой необходимости и близость лесного массива. В настоящее время уже возводится детский сад на 180 мест. Также в дальнейшем будет возведена средняя школа на 480 учащихся, бассейн, парковка на 110 машиномест и 4 подземных паркинга, рассчитанных в общем на 760 машиномест. В 500 метрах от зданий новостройки располагаются торговые центры «Елисаветинский», «Леруа Мерлен» и «Глобус». Также вблизи комплекса располагаются магазины туристических и спортивных то-

варов, спортивный центр, клуб рыболовов, спортивно-оздоровительный комплекс и картинг-клуб. Чуть в дальнейшем удалении располагается инфраструктура Климовска и Подольска.

Планировка будет свободной, без внутриквартирных перегородок (кроме санузлов). Строители подготавливают квартиры под чистовую отделку. Водоснабжение и канализация – стояки с отводами, заглушками, водяные счетчики передаются собственнику для установки за его счет. Устанавливаются отопительные радиаторы (без терморегуляторов) и электрощиток, входные и балконные двери, стекла.

ЖК «Весенний» возводится в 15 минутах ходьбы от ж/д платформы Курского направления «Весенняя», от которой курсируют электропоезда до Курского вокзала. Также можно за 30-40 минут доехать на автобусах и маршрутных такси до станций метро «Аннино» и «Южная». Примерно столько же времени уйдет на дорогу на личном автотранспорте по Симферопольскому шоссе. Комплекс будет обладать удобным расположением относительно дороги в аэропорты Домодедово и Внуково. К тому же в скором будущем запланировано строительство монорельсовой дороги для скоростного трамвая через Подольск.

Карта местоположения объекта оценки



Ниже приведены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 7.2.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	Выписки из ЕГРП, удостоверяющие проведенную регистрацию прав
Документы, содержащие техниче-ские характеристики	Проектная документация из интернет-источников (http://www.жк-весенний.рф)

Описание объекта оценки выполнено на основании вышеуказанных документов; сведений полученных от Заказчика; визуального осмотра объекта оценки. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору первичной жилой недвижимости Московской области.

В настоящее время экономика и рынок жилой недвижимости находятся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля. Низкая цена на нефть спровоцировала в России начало полномасштабного финансового кризиса, который привёл к увеличению ключевой ставки Центральным Банком и ужесточению условий по ипотеке, а также ухудшению ситуации на рынке труда. Это привело к упадку рынка жилой недвижимости, поскольку лишило потенциальных покупателей жилья «уверенности в завтрашнем дне» и возможности привлечь относительно дешёвую ипотеку. Падение спроса на квартиры отрицательно влияет на бизнес застройщиков, которые реализуют строительство в том числе за счёт денег дольщиков. Кроме того, происходит увеличение себестоимости строительства объектов недвижимости. Это связано с тем, большая часть строительных и отделочных материалов, а также строительное оборудование и комплектующие не имеют аналогов на отечественном рынке, и потому закупаются за рубежом. Как следствие, растёт конечная цена квадратного метра во всех проектах рынка недвижимости.

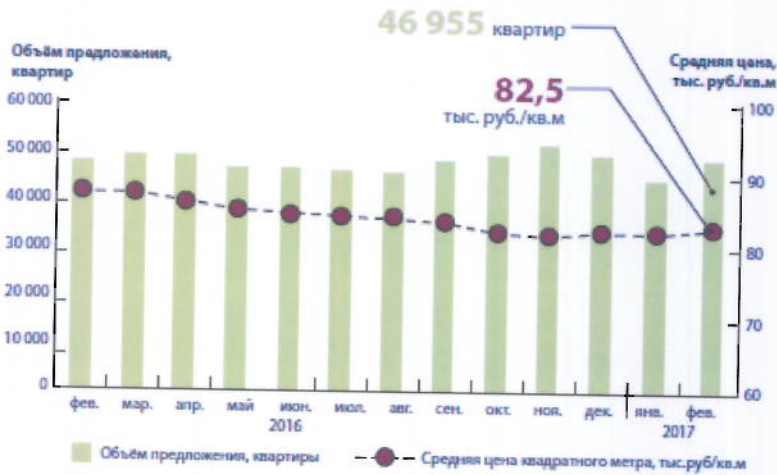
Стоит отметить тот факт, что нефть не является сегодня главным фактором ценообразования на рынке жилой недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка — политика Центрального Банка РФ и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в части регулирования учетной ставки и поддержки ипотечных программ. Доступная ипотека – одно из основных условий позитивного развития строительной отрасли в России.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке квартир Московской области составила в феврале 82,5 тыс. руб./кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем цена увеличилась на 0,8%. «Но не стоит думать, что подмосковные квартиры массово подорожали, – поясняет Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Некоторое увеличение цены по области вызвано лишь небольшим изменением в структуре предложения. Мы отметили, что слегка увеличилась доля квартир в самом дорогом, ближнем поясе Подмосковья». По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», доля самых дорогих объектов увеличилась с 54% в январе до 55% в феврале. При этом по каждому из поясов удаленности изменение средней удельной цены предложения по итогам февраля находится в пределах погрешности.

Динамика изменения средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области отражена на графике.

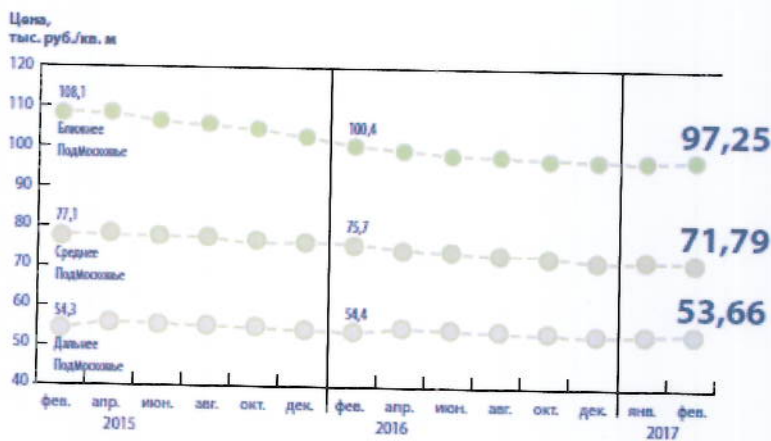
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Февраль 2017



Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области по итогам февраля 2017 года составила::

- ближнее Подмосковье: 97 246 руб./кв. м,
- среднее Подмосковье: 71 788 руб./кв. м,
- дальнее Подмосковье: 53 662 руб./кв. м.

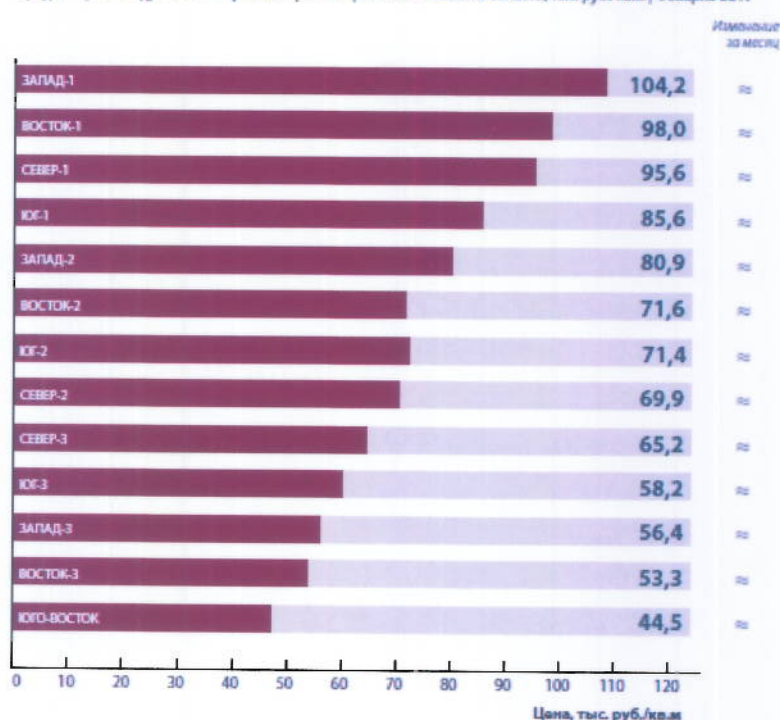
Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удаленности



Как видно по динамике средней удельной цены предложения по поясам удаленности с 2015 года, в ближнем Подмосковье цена скорректировалась в 2015 году на 7,2%, в 2016 году – на 3,2%, при этом с конца прошлого года наблюдается некая стабилизация цены предложения. «Можно сказать, что основная коррекция цены уже произошла», – говорит **Татьяна Саксонцева**.

В поясе среднего Подмосковья, который испытывает меньшую конкуренцию со стороны новостроек по сравнению с ближним Подмосковьем, основная коррекция цены предложения произошла в 2016 году (-5,2%). В поясе же дальнего Подмосковья средняя удельная цена предложения практически не подверглась коррекции за 2 года. Однако, на практике сделок в поясе дальнего Подмосковья величина дисконта выше, чем в ближнем и среднем поясах.

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Февраль 2017



Общее количество квартир в продаже | Февраль 2017



Цена предложения (руб./кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удаленности | Февраль 2017



Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области в феврале увеличился на 4% и составил 46,96 тыс. квартир. Доля нового предложения сохранилась на уровне января и составила 21%.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», как и на вторичном рынке Москвы, в области в феврале отмечено уменьшение количества сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средний период экспозиции в Московской области выше, чем в Москве (127 и 99 дней, соответственно). Продаются, в основном, наиболее ликвидные по цене объекты: среди проданных в феврале объектов более чем по 50% предоплата была внесена в течение трех месяцев с момента выставления на продажу, по 26% объектов срок внесения предоплаты составил от 3 до 6 месяцев, по 14% квартир – от полугода до года и 9% проданных квартир нашли своего покупателя более чем через год с момента первого выхода в рекламу.

В структуре продаж по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Московской области в феврале преобладали однокомнатные квартиры (41%), на двухкомнатные квартиры пришлось 27% сделок, на трехкомнатные – 26%, доля продаж многокомнатных квартир составила 4%, а комнат – 2%.

Источник: Группа компаний «МИЭЛЬ» <http://www.miel.ru>

Прогноз

С начала 2017 года прошло два месяца, и уже можно констатировать факт, что наступление нового года не переломило тренд предыдущих периодов – в рублях цены на недвижимость продолжают снижаться, медленно, но верно. Скорее всего, в обозримом будущем ценовая динамика не изменится, и в 2017 году, как и в предыдущие два года, продолжится корректировка стоимости квадратного метра к более актуальному в новых экономических условиях уровню. Пока экономика не перейдет к устойчивому росту, платёжеспособность покупателей на рынке недвижимости будет оставлять желать много лучшего, то предложение пока растет вопреки макроэкономическим трендам. Если так будет продолжаться и дальше, цены на жилье в московском регионе к 2021 г. могут снизиться на 30-40%, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Выводы по разделу:

*Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области в феврале увеличился на 4% и составил 46,96 тыс. квартир.

*Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке квартир Московской области составила в феврале 82,5 тыс. руб./кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем цена увеличилась на 0,8%.

*В феврале 2017г. отмечено уменьшение количества сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

*В структуре продаж на вторичном рынке Московской области в феврале преобладали однокомнатные квартиры (41%), на двухкомнатные квартиры пришлось 27% сделок, на трехкомнатные – 26%, доля продаж многокомнатных квартир составила 4%, а комнат – 2%.

*В 2017 году, как и в предыдущие два года, продолжится корректировка стоимости квадратного метра к более актуальному в новых экономических условиях уровню.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить вариант наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для

выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является право собственности на квартиры, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода использовался метод **сравнительного анализа продаж**. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и при-

дет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости Подольского района, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль» и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.sob.ru, www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, www.avito.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. Значения площади оцениваемых квартир использовались средние по каждому типу.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/flat/154860807/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/152984224/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/152271456/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/154012387/
Телефон		7 903 709-39-93	7 926 209-27-90	7 903 797-71-00	7 903 745-66-30
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	3 100 000	2 800 000	2 800 000	3 300 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	75 061	73 684	64 965	76 744
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Дата продажи	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Местонахождение	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск
Адрес	пос. Сосновый бор	Кузнечики мкр, ул. Генерала Стрельбицкого, 3	Кузнечики мкр, ул. Академика Доллежалея, 38	пос. Быково, ул. Спортивная, 4	Пионерская ул., 15к2
Ближайшая станция метро	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского
Удаленность от метро	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Общая площадь(кв.м)	38,6	41,3	38	43,1	43
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Площадь кухни(кв.м)	-	12,5	9	10,6	11,5
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Этаж	средний	16/25	4/14	7/8	6/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	70 000	61 717	72 907
Тип/материал дома	кирп.-монолит	кирп.-монолит	пан.	кирп.-монолит	кирп.-монолит
Корректировка(%)		0%	5%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	73 500	61 717	72 907
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	73 500	61 717	72 907
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	73 500	61 717	72 907
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		71 308	73 500	61 717	72 907
Тип отделки	б/о	простая	простая	б/о	улучш.отд.
Корректировка(руб.)		-12 000	-12 000	0	-18 000
Скорректированная цена (руб.)		59 308	61 500	61 717	54 907
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0	0	0	0
Скорректированная стоимость (руб.)		59 308	61 500	61 717	54 907
Кол-во совпадений		11	10	12	11
Итого		44			
Кoeffициент для определения средневзвешенной		0,25	0,23	0,27	0,25
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		14 827	13 977	16 832	13 727
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					59 000

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/flat/154598799/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/149514498/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/155434808/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/155353156/
Контактный телефон		7 925 433-10-15	7 929 631-77-12 , +7 495 926-50-84	7 905 501-47-23	7 926 758-74-84
Тип объекта	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	5 100 000	5 400 000	4 600 000	6 700 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	68 000	65 060	61 252	79 762
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Дата продажи	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Местонахождение	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск
Адрес	пос. Сосновый бор	Кузнечики мкр, ул. Академика Доллежале, 40	Кольцевая ул., 3	Колхозная ул., 20	Садовая ул., 5к1
Ближайшая станция метро	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского
Удаленность от метро	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Общая площадь(кв.м)	79,73	75	83	75,1	84
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Площадь кухни(кв.м)	-	10	9,5	9,5	11
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Этаж	средний	9/14	6/17	10/17	14/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		64 600	61 807	58 189	75 774
Тип/материал дома	мон.-кирп.	пан.	мон.-кирп.	пан.	мон.-кирп.
Корректировка(%)		5%	0%	5%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		67 830	61 807	61 099	75 774
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		67 830	61 807	61 099	75 774
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		67 830	61 807	61 099	75 774
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		67 830	61 807	61 099	75 774
Тип отделки	б/о	простая	б/о	б/о	улучш.
Корректировка(руб.)		-12 000	0	0	-18 000
Скорректированная цена (руб.)		55 830	61 807	61 099	57 774
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		55 830	61 807	61 099	57 774
Кол-во совпадений		10	12	11	11
Итого		44			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,23	0,27	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		12 689	16 857	15 275	14 443
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					59 000

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Корректировка составила -5%.

- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже соответствует объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта.

- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.

- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на март 2017 года, и аналоги были предложены к продаже в марте 2017 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей

города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как расположение объектов равноценно.

- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 5 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 5 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м. Поправка не требуется, т.к. аналоги отличаются от объекта оценки менее, чем на 5 кв.м.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. оценивается массив квартир с разными планировочными решениями.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка не применялась, все объекты расположены на средних этажах.

- **на тип/материал дома.** Корректировка принималась, для объектов, расположенных в панельных домах и составила 5%.

- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как все квартиры оборудованы одним санузлом.

- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Корректировка не применялась, все объекты имеют балконы-лоджии.

- **на наличие лифта.** Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, оборудованных лифтами.

- **на состояние/отделку.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Была применена поправка -12 000 руб./кв.м. для аналогов с простой отделкой и -18 000 руб./кв.м. для аналогов с улучшенной отделкой.

«Высококачественная отделка» – это проведенный менее трех лет назад высококвалифицированный ремонт жилых помещений, с грамотным дизайнерским проектом, с использованием высококачественных, экологически безопасных отделочных материалов.

«Улучшенная отделка» – проведенный более трех лет назад высококвалифицированный ремонт жилых помещений, согласно требованиям современных стандартов с использованием новейших строительных технологий, отделочных материалов. Проведения косметического ремонта не требуется.

«Простая отделка» – внутренняя отделка помещений квартиры представляет собой побелку или оклейку обоями потолков, оклейку обоями стен, линолеум, плитка или паркетная доска на полу, плитка на стенах и необходимая сантехника в санузле и на кухне – стоимость отделочных материалов соответствует среднерыночным на момент проведения оценки. Проведения косметического ремонта не требуется.

«Требуется косметический ремонт» – стены: трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов, местами обесцвечивание рисунка, мелкие трещины и сколы в плитках; потолок: мелкие трещины, потемнения и загрязнения; полы: истертость материала у дверей и в ходовых местах, мелкие сколы и трещины отдельных плиток.

• на дополнительные улучшения. Корректировка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой территории у дома, встроенной кухни в квартире и др. улучшений. Согласно информации, предоставленной риэлторами, при продаже квартир стоимость мебели и/или встроенной техники возмещается не полностью, а лишь частично, не более 50-70% от их полной цены в зависимости от износа и личных предпочтений покупателя. Введения данной поправки не требуется.

При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «Кутузовский проспект» (495) 628-88-88, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др. Расчет величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 59 000 руб. Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.3.

№ п/п	Дом	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв,м,)	Цена за 1 кв,м, (руб,)	Стоимость итого (руб,)
1	1	4	315	17	3	79,2	59 000	4 672 800
2	1	4	329	19	3	76,4	59 000	4 507 600
3	1	7	645	17	1	37,5	59 000	2 212 500
4	1	7	670	19	1	41,2	59 000	2 430 800
5	1	7	673	19	1	37	59 000	2 183 000
6	2	2	211	7	3	83,6	59 000	4 932 400
Итого						354,9		20 939 100

Итого: 20 939 100 (Двадцать миллионов девятьсот тридцать девять тысяч сто) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

По итогам анализа достоинств и преимуществ существующих подходов к оценке, в рамках данной работы оценщик рассчитывал стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода, в связи с чем, указанному подходу присвоен весовой коэффициент равный единице. Таким образом, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Обоснование отказа от применения при оценке затратного и доходного подходов, приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки 29 марта 2017 г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

20 939 100 (Двадцать миллионов девятьсот тридцать девять тысяч сто) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать следующим образом:

- нормативные документы;
- методические рекомендации, оценочная литература, статьи;
- другие источники информации (периодические издания, базы данных, веб-сайты и т.п.);
- обзоры рынка, публикуемые в СМИ;
- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- результаты визуального осмотра объекта оценки.

Нормативные документы

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.

Другие источники информации

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета.

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам Информация, используемая при определении размера корректировок
Приложение 2	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 4	Документы оценщика

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

1.1. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На условия продажи	0%	Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен, при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставляемым на особых условиях.
На дату продажи/предложения	0-5%	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).
На местоположение	0-5% - для Москвы, 0-15% для Подмосковья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, как наиболее востребованных на рынке жилой недвижимости, в случаях, когда объекты находятся в шаговой доступности от станции метро – на расстоянии 10 минут ходьбы, как правило, поправка на удаленность от метро не вводится. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики в основном используют в расчетах схожие по местоположению объекты.
На масштабность (общая площадь квартиры за вычетом площади кухни)	0-5%	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога за минусом площадей их кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки (на площадь объекта и площадь кухни). Так же, при введении поправки на общую площадь оценщик принимает во внимание следующее правило - при увеличении площади квартиры, стоимость 1 кв. м уменьшается. При этом в случае, когда речь идет о малогабаритных квартирах (за исключением однокомнатных квартир), в подавляющем большинстве случаев данное правило не действует. То есть покупатели исходя из соображений повышенной комфортности жилья (большие кухни и санузлы, просторные холлы и коридоры, большие комнаты позволяющие организовать гардеробную/кладовую), и готовы платить за улучшенные условия проживания. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На площадь кухни	0-5%	Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На этажности расположения квартиры	Первый этаж – от 10 до +10%; последний этаж – от -5 до +10%	Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.
На тип/материал дома	до 10%	Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.
На состояние	0-1000 долл. США	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
отделки	за кв. м	помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-15%	Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений, и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

* В исключительных случаях возможны отступления от указанных в таблице величин корректировок (поправок).

1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются менее чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются более чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
3	www.mir-realty.r, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		не влияет	1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м	индивидуально

Расчет величины корректировки на площадь кухни

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют менее 8 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют от 8 до 15 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых превышают 15 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
3	www.mir-realty.r, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		1%/1 кв. м	0,5%/1 кв. м	не влияет

Расчет среднерыночной стоимости кухонной мебели (корректировка на дополнительные улучшения)

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Рыночная стоимость кухонной мебели для помещения общей площадью около 6 кв. м, руб.	Рыночная стоимость кухонной мебели для помещения общей площадью около 10 кв. м, руб.
1	СПА-ТОРГ МАГАЗИН КУХНИ, www.spa-torg.ru, тел. 8-495-125-62-08	60 000 - 70 000	80 000 - 90 000
2	www.amati-mobili.ru, Компания АМАТИ, тел. 8-495-509-26-23	90 000 - 150 000	150 000 - 180 000
3	www.kuhni-rossii.ru, Компания Кухни России, тел. 8-495-730-52-67	120 000 - 130 000	150 000 - 160 000
4	http://rumebel.ru, Фабрика кухни "Спутник Стиль", тел. 8-495-644-36-64	60 000 - 80 000	90 000 - 125 000
5	www.kuxnu.ru, Гипермаркет Кухни, тел. 8-495-234-17-68	70 000 - 100 000	90 000 - 180 000
Среднерыночная стоимость, руб.		90 000	130 000

**Расчет среднерыночной стоимости ремонтных работ
(корректировка на отделку)**

Источник информации	Контакты	Тип отделки		
		Простая (косметический ремонт, муниципальная отделка, экономный)	Улучшенная (евроремонт, бизнес-класс)	Высококачественная (эксклюзивная отделка, люкс)
Рыночная стоимость работ и услуг, руб./кв. м				
http://www.costar.ru/press/remvid.html	Компания "КОСТАР", тел. (495) 649-46-58	3500-5100	5100-8500	от 8500
http://www.stroygarantplus.ru/page_pid_47.aspx	ЗАО "СтройГарантПлюс", тел. (495) 972-94-32	2400-5000	7800-12500	9500-13500
http://www.topdom.ru/repair/about-price.htm	Компания "ТопДом", тел. (495) 734-99-81	-	7500-9500	12000-12500
http://www.ereмонт.ru/remont-kvartir/cost.html	"Ви́ра-АртСтрой", тел. (495) 730-01-99	-	7200-8000	12000-15000
http://evdom.ru/remont/type/s/appearance_repair/	Компания "ЕвроДом", тел. (495) 647-83-49	4000	7500-9000	15200
http://www.remont-t.ru/tseny.html	Компания "Терра-Ремонт", тел. (495) 723-04-33	2500-4000	5500-8000	11000
Среднерыночная стоимость работ, руб./кв. м		3000-4000	6000-8000	11000-13000
Рыночная стоимость расходных (черновых) материалов, руб./кв. м				
http://www.topdom.ru/repair/about-price.htm	Компания "ТопДом", тел. (495) 734-99-81	5100	6800	7500-9000
http://www.ereмонт.ru/remont-kvartir/cost.html	"Ви́ра-АртСтрой", тел. (495) 730-01-99	3800-5000	4500-5800	5800
http://evdom.ru/remont/type/s/appearance_repair/	Компания "ЕвроДом", тел. (495) 647-83-49	4000	5500	8000
Среднерыночная стоимость черновых материалов, руб./кв. м.		4000-5000	6000	7000
Рыночная стоимость отделочных материалов, руб./кв. м				
http://www.topdom.ru/repair/about-price.htm	Компания "ТопДом", тел. (495) 734-99-81	3500	5100	6800
http://www.ereмонт.ru/remont-kvartir/cost.html	"Ви́ра-АртСтрой", тел. (495) 730-01-99	4000-4400	5800	9000
http://www.remont-t.ru/tseny.html	Компания "Терра-Ремонт", тел. (495) 723-04-33	2500-3500	4800-5200	6600-7100
Среднерыночная стоимость отделочных материалов, руб./кв. м		4000	5000	8000
Итого стоимость ремонта, руб./кв. м		11000-13000	17000-19000	26000-28000
Среднее значение диапазона, руб./кв. м		12000	18000	27000

**Ниже приведена шкала, отражающая разницу в стоимости различных видов отделок
(руб./кв. м)***

	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Простая	Улучшенная	Высококачественная
Требуется капитальный ремонт	0	8000-10000	0	8000-10000	11000-13000	17000-19000	26000-28000
Требуется косметический ремонт	8000-10000	0	8000-10000	0	8000-10000	9000-11000	18000-20000
Без отделки	0	8000-10000	0	8000-10000	11000-13000	17000-19000	26000-28000
Под чистовую отделку	8000-10000	0	8000-10000	0	8000-10000	9000-11000	18000-20000
Простая	11000-13000	8000-10000	11000-13000	8000-10000	0	6000-8000	15000-17000
Улучшенная	17000-19000	9000-11000	17000-19000	9000-11000	6000-8000	0	9000-11000
Высококачественная	26000-28000	18000-20000	26000-28000	18000-20000	15000-17000	9000-11000	0

*Стоимости различных типов отделки могут быть скорректированы в зависимости от местоположения объекта оценки (удаленность от г. Москва), типа населенного пункта (город, п.г.т., село и т.п.), а так же престижности района.

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

1-комн. кв.
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Кузнечики мкр, ул. Генерала Стрельбицкого, 3
 Показать на карте

3 100 000 руб.
 75 000 руб за м²

Смотреть фото и видео панорамы

открытие
 Бюджетный вариант от 46 768 Р

Общая информация:
 Этаж: 16 / 25
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2011
 Высота этажа: 3 м
 Тип планировки: свободная
 Общая площадь: 41,3 м²
 Площадь комнаты: 14,6 м²
 Площадь кухни: 12,5 м²
 Комнатный санузел: 1
 Балкон: 1 лодж.
 Лифт: 1 лодж. - 1 груз.
 Вид из окна: двор
 Планировка: несимметричная

Алексей, Московская область, Подольск городской округ, Подольск, мкр Кузнечики Район с развитой инфраструктурой. Удобное (во всех отношениях) транспортное сообщение, как из столицы, так и с местной гармад. Высокий процент ликвидности. Один взрослый собственник, полная стоимость в долг выкупа за счет. Ремонт отличный, включая отложенный заказ мебели, сантехники, сантехника в ванной комнате, в коридоре напольные двери из массива. Отличная часть данной серии домов - только панель М-275, хорошие тепло и звукоизоляция, развитые планировки и кухни. Большая лоджия, круглый изгиб на 0 квартал, прекрасные виды с высоты этажа, два балкона и одна терраса (общая площадь 17,6 м²). Объект с отличным ландшафтным видом, Расположены в тихом, быстром выезде на станцию метрополитана. Для оформления в ипотеку и ипотеку. Рассчитываем субсидии, сертификаты (высокая ликвидность). Гибкое по срокам.

Ксения Овчинникова

1-комн. кв.
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Кузнечики мкр, ул. Академика Доллежал, 38
 Показать на карте

2 800 000 руб.
 73 684 руб за м²

Смотреть фото и видео панорамы

+7 926 209-27-90
 Показать на карте и видео панорамы

открытие
 Бюджетный вариант от 42 242 Р

Общая информация:
 Этаж: 4 / 14
 Тип дома: вторичка, панельный дом
 Год постройки: 2013
 Высота этажа: 2,64 м
 Тип планировки: свободная
 Общая площадь: 38 м²
 Площадь комнаты: 16 м²
 Площадь кухни: 18 м²
 Площадь кухни: 9 м²
 Комнатный санузел: 1
 Балкон: -
 Лифт: 1 лодж. - 1 груз.
 Вид из окна: двор
 Планировка: несимметричная

Предлагаем в продаже 1-комн квартиру в прекрасном микрорайоне Кузнечики города Подольск. Квартира с хорошим звукоизоляцией, панорамный, чистая и уютная. Современный панорамный вид с дачи, лифтом и высокотехнологичными инженерными системами. Во всех помещениях установлены панорамные. Район с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой. Удобное транспортное сообщение. Западнее в эксплуатации Южный обход - транспортная развязка, которая позволит избежать пробок и удобно перемещаться в Москву и центр Подольска. Во дворе анжас, детские сады, множество детских площадок и площадок, спортивные площадки. Меньше 3-х лет в собственности, в ДАП узакон. 2 м.п. Сантехника хорошая. Для оформления ипотеки на данную квартиру готовы сделать заявку у нас в офисе, одобрение за сутки!

Сеня Выходская

1-комн. кв. в ЖК «Синферопольский»
Московская область, Подольск городской округ, пос. Быково, ул. Спортивная, 4 Показать на карте

А/ Бульвар Дмитрия Донского, 29 км от центра
 Б/ Аэровокзал, 15 км от центра
 В/ Дворцовый парк, 15 км от центра


2 800 000 руб.
 64 920 руб за м²

Средняя за последние 12 мес.

-7 908 797-71-00
 Подобрать похожие предложения по объекту

Объект информации:
 Этажи: 7 / 8
 Тип дома: вторично, кирпично-панельный
 Год постройки: 2016
 Высота потолков: 2,80 м
 Тип отделки: свободная
 Объект площади: 43,1 м²
 Площадь кухни: 22,6 м²
 Площадь гостиной: 22,6 м²
 Площадь спальни: 10,6 м²
 Санитарно-техническое оборудование: 1
 Балкон: 1 лодж.
 Лифт: 1 этаж - 1 этаж
 Парковка: наземная
 Отопление: нет
 Вид из окна: двор
 Мебель: отсутствует

открытие
 Единственный этаж от 42 242 Р
 Заполните заявку на открытие объекта



ЖК «Два столба»
 Восточнее 4 км от МКАД по трассе М-108, 2015 Специальный Апартаменты
 Тел: (495) 349-41-57

ЖК «Белоселье»
 Спальничная Полиция, 2 км от станции метро «Белоселье»
 Тел: (495) 349-49-04

Продаю однокомнатную квартиру, без ремонта в комплексе ЖК «Синферопольский» рядом с бизнес-классом дома, река. Все инфраструктура в шаговой доступности. Квартира на 7 этаже в элитном доме. Кухня и ванная и просторная 23-2. Окна выходят во двор. 11 км от МКАД, 20 минут до метро на автобусной станции. 9 минут до станции Шереметьево Курское направление. 7 минут до г. Подольска. Современная планировка, классический дизайн, панорамный вид.

1-комн. кв. в ЖК «Штутгартен»
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Пионерская ул., 15к2 Показать на карте

А/ Школьная, 10 км от центра
 Б/ Пискаревская, 20 км от центра
 В/ Бульвар Дмитрия Донского, 29 км от центра

3 300 000 руб.
 76 744 руб за м²

Средняя за последние 12 мес.

открытие
 Единственный этаж от 49 785 Р
 Заполните заявку на открытие объекта

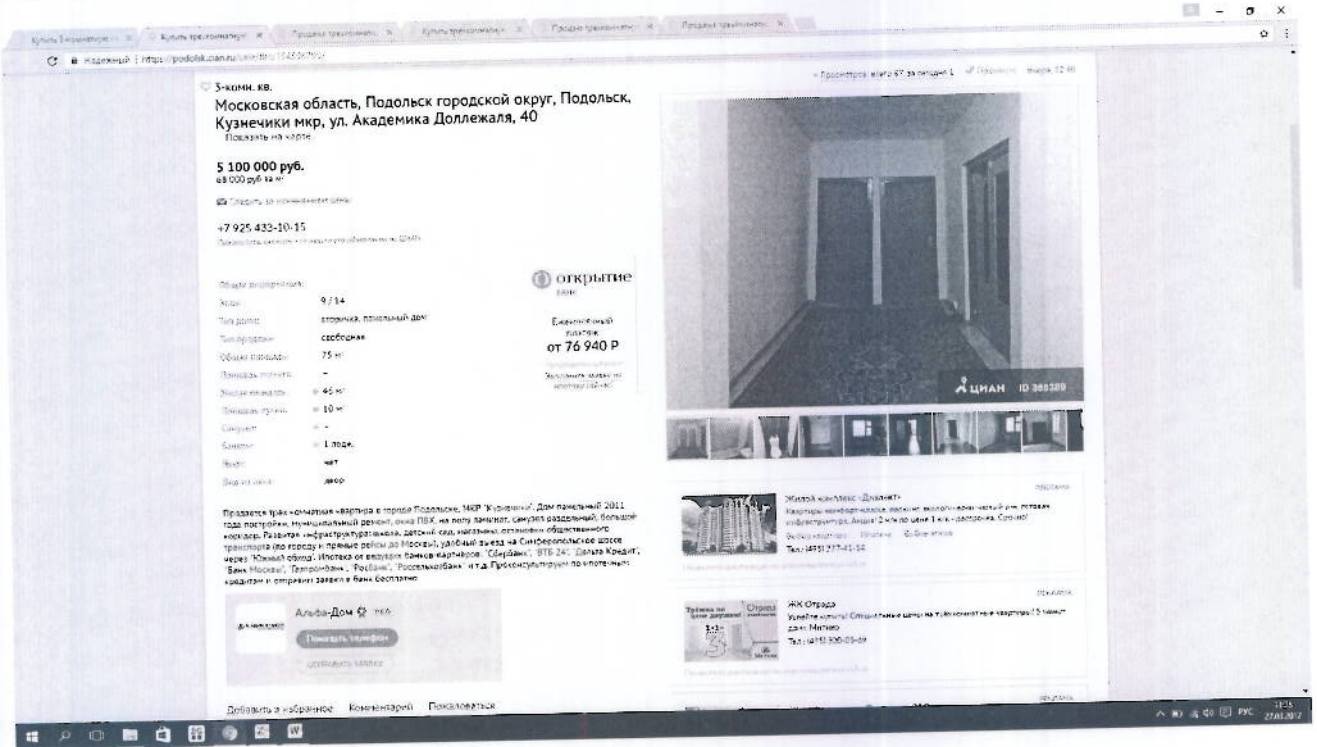


ЖК «Триумф»
 Славянский бульвар, 10 км от МКАД по трассе М-108, 2015 Специальный Апартаменты
 Тел: (495) 349-41-57

Квартиры в доме из Подольска
 Современная планировка, классический дизайн, панорамный вид, панорамное остекление. В шаговой доступности от метро, бизнес-центра, школы.
 Тел: (495) 330-01-53

свободная планировка/переносимые перегородки в договоре, собственник один в квартире, отличная планировка, ремонт можно сделать и жить дома, новая станция рядом удобный выезд в Москву. Д/о с/о, в шаговой доступности, парковка, классический дизайн, панорамный вид.

Александр Беседин



3-комн. кв. в ЖК «д. Колхозная, 20»
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск,
 Колхозная ул., 20

4 600 000 руб.
 51 292 руб за м²

+7 905 501-47-23

Общие характеристики:

Улицы	10 / 27
Тип дома	вторичка, панельный дом
Тип планировки	свободная
Общая площадь	75,1 м²
Площадь комнаты	19,3 / 16,55 / 12,55 м²
Итого площадь	47,2 м²
Площадь кухни	9,5 м²
Площадь санузла	1
Ванная	1 ванна
Лифт	1 лифт
Панорамы	нет
Вид из окна	двор
Почтовый индекс	около 125000

Ежемесячный платеж от 69 397 Р

ЦИАН ID 10391902

Продается 3-х комнатная квартира в г.Подольске, район Красная поляна. Общая площадь 75,05 кв.м. Жилая 47,21 кв.м. Кухня 9,54 кв.м. Ст. раздельный. Большая лоджия. Капитальный без отделки. Развитая инфраструктура образовательная школа, детский сад, магазин и др. Рядом расположен стадион Подольск и спортивный комплекс. Единственный в своем классе панельный дом в современном исполнении. Удобная транспортная обстановка. Рядом с домом находится автобусная остановка общественного транспорта, пункт маршрута 406, 407. Срок сдачи дома в конце июля 2016 года.

3-комн. кв.
 Московская область, Подольск городской округ, Подольск,
 Садовая ул., 5к1

6 700 000 руб.
 79 782 руб за м²

+7 926 758-74-84

Общие характеристики:

Улицы	4 / 17
Тип дома	вторичка
Тип планировки	2012
Тип отделки	свободная
Общая площадь	84 м²
Площадь комнаты	20-15-13 м²
Итого площадь	70 м²
Площадь кухни	11 м²
Площадь санузла	1
Ванная	1 ванна
Лифт	-
Вид из окна	двор
Почтовый индекс	около 125000

Ежемесячный платеж от 101 078 Р

ЦИАН ID 477063

Продается 3-х комнатная в прекрасном состоянии. Подходит под ипотеку, более 3-х лет в собственности, один собственник.

Приложение 3. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0020709:500
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 83, 6 кв.м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.2, кв.211
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общия долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-3382/1 от 07.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор №2/СК-2016/Весенний/2корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13.05.2016, дата регистрации 18.05.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-3221/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/СК-2016/Весенний/2корпус/Р/211 от 12.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв.211, кад.№ 50:27:0020709:500, Квартира, назначение: жилое, площадь 83, 6 кв.м., этаж: 7
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3382/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
основание государственной регистрации:	Изменения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7; Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387

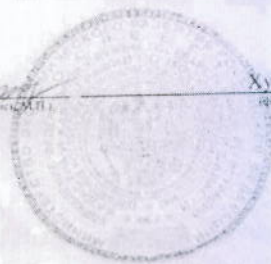
Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор

№ 040/17Н

Хубежова З. К.

(фамилия, инициалы)



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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:27:0020709:501
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 79, 2 кв.м., этаж: 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв. 315
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-3366/1 от 07.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р, дата регистрации 15.03.2016, №50-50/055-50/027/001/2016-1821/1; Дополнительное соглашение к договору №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 от 13.05.2016 №1, дата регистрации 19.07.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-4020/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р/315 от 12.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв. 315, кад.№ 50:27:0020709:501, Квартира, назначение: жилое, площадь 79, 2 кв.м., этаж: 17
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3366/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387; Изменения в Правила доверительного управления

паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор

Хубежова З. К.



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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0020709:503
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 76, 4 кв.м., этаж: 19, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв. 329
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-3368/1 от 07.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р, дата регистрации 15.03.2016, №50-50/055-50/027/001/2016-1821/1; Дополнительное соглашение к договору №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 от 13.05.2016 №1, дата регистрации 19.07.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-4020/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства 1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р/329 от 12.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв. 329, кад.№ 50:27:0020709:503, Квартира, назначение: жилое, площадь 76, 4 кв.м., этаж: 19
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3368/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387; Изменения в Правила доверительного управления

паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости
"СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор



Хубежова З. К.
(Фамилия, инициалы)

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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0020709:502
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 37, 5 кв.м., этаж: 17. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Обьездная дорога, д.1, кв. 645
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-3367/1 от 07.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р, дата регистрации 15.03.2016, №50-50/055-50/027/001/2016-1821/1; Дополнительное соглашение к договору №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 от 13.05.2016 №1, дата регистрации 19.07.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-4020/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства 1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р/645 от 12.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Обьездная дорога, д.1, кв. 645, кад.№ 50:27:0020709:502, Квартира, назначение: жилое, площадь 37, 5 кв.м., этаж: 17
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3367/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387; Изменения в Правила доверительного управления

паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор



Хубежова З. К.

(подпись)

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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0020709:504
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 41, 2 кв.м., этаж: 19, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв.670
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность. № 50-50/001-50/062/006/2016-3369/1 от 07.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р, дата регистрации 15.03.2016, №50-50/055-50/027/001/2016-1821/1; Дополнительное соглашение к договору №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 от 13.05.2016 №1, дата регистрации 19.07.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-4020/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства 1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р/670 от 12.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Объездная дорога, д.1, кв.670, кад.№ 50:27:0020709:504, Квартира, назначение: жилое, площадь 41, 2 кв.м
дата государственной регистрации:	07.10.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3369/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
основание государственной регистрации:	Изменения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7; Правила доверительного управления паевым

инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости
"СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор

Хубежова З. К.



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

Дата выдачи: 21.10.2016

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

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0020709:505
	Объект недвижимости:	назначение: жилое, площадь 37 кв.м., этаж: 19, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Обьездная дорога, д.1, кв.673
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-3370/1 от 07.10.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р, дата регистрации 15.03.2016, №50-50/055-50/027/001/2016-1821/1; Дополнительное соглашение к договору №1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.03.2016 от 13.05.2016 №1, дата регистрации 19.07.2016, №50-50/027-50/027/001/2016-4020/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.06.2016 №RU50-23-5037-2016; Акт приема-передачи объекта долевого строительства 1/СК-2016/Весенний/1корпус/Р/673 от 12.08.2016
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Подольск, г.Подольск, Обьездная дорога, д.1, кв.673, кад.№ 50:27:0020709:505, назначение: жилое, площадь 37 кв.м., этаж: 19
	дата государственной регистрации:	07.10.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-3370/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.07.2012 по 31.10.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН: 7702513045
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 05.07.2012 №2387; Изменения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "ЗПИФ недвижимости "СтройКапиталЪ" от 15.09.2015 №2387-7

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СтройКапиталЪ"

Государственный регистратор

 Подпись МП

Хубежова З. К.

(Фамилия, инициалы)

Приложение 4. Документы оценщика



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

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

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Старший государственный
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

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

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

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

 /

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

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

С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-054582/16

«26» августа 2016г.

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

Россиа, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Интегрия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая принятие 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 законодательства Российской Федерации, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

Третьих лиц, в результате непредвиденных 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. Правила страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непредвиденными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушение Страхователем требований законодательства Российской Федерации, 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. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего 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. Заслужив, 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 2016 года по «06» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непредвиденных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2016 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, в размере, расходах, которые Третье лицо, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, Утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

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

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

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

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации возникла до наступления страхового случая.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер

Страхователь 

Страховщик 

Страхователь 

Страховщик 

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

12. ФРАНШИЗА:

- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

- 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» сентября 2016 года.

- 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

- 14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

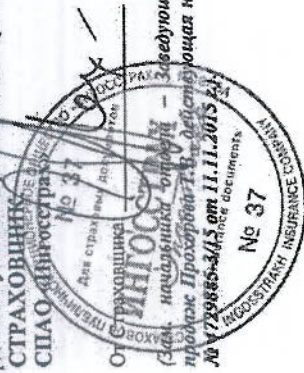
СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Независимое
«НИКА С»

информационно-консалтинговое агентство

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОСТРАХ»

От Страхователя:

(Генеральный директор ООО «Независимое «НИКА С» на основании Устава).



Заведующий сектором московских продаж Промобанк-Тур, действующая на основании Доверенности № 429886-3/15 от 11.11.2015 г.



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

1659-08

№

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан (Ф.И.О. оценщика)
1 Мытищинским отделом милиции Московской области
17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

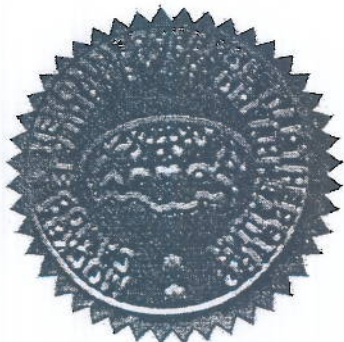
Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

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

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

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 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
№ 433-054587/16**

«26» августа 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «07» сентября 2016 года по «06» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.09.2016г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Соколова Мария Александровна

Страхователь: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика
(Зам. начальника отдела – Заведующий Репродукцией документов)
Прохорова Т.В., действующая на основании доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Соловьевой
(фамилия, имя, отчество)
Марии Александровне
 в том, что он(а) с 29 ноября 2017 г. по 15 декабря 2017 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) № 10 В. П. О. "Московская"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) образовательного учреждения)
Финансово-промышленной академии (ФПА)
 по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Судебные доказательства"
 в объеме 104 часа
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Общая часть дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Специальная часть дисциплины</u>	<u>32</u>	
<u>Итого часов</u>		<u>Отлично</u>

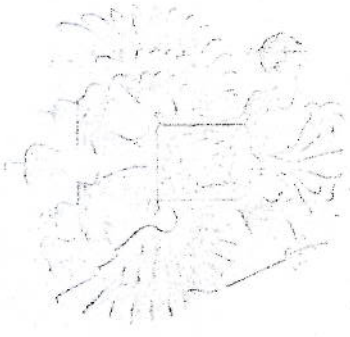
Прошел(а) стажировку во (на) ФПА
(наименование предприятия)

Выполнил(а) лекции
(наименование темы)

Исполнитель: [Подпись]
(наименование должности)
 Секретарь



Город Москва год 2017



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 477

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

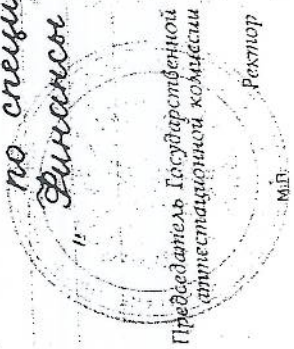
БВС 0431913

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года
Жорденко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Волод
Жорденко

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

русский
национальность (вносится, если указано в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** г.
дата рождения

г. Москва
место рождения

и **Горбенко**
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

русская
национальность (вносится, если указано в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** г.
дата рождения

г. Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**
число, месяц, год (цифрами и прописью)

шестого октября две тысячи первого года

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Глазное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния
Управление ЗАГС Мытищинского района

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.А.

I-ИК № 676141

Всего прошито и скреплено печатью

67 (Шестьдесят семь) листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

