

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

# Отчет № 043/16Н

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на  
квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу:  
Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я  
Чулымская, 112/3 стр., дом 8.

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»  
Д.У.ЗПИФ «недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 25.03.2016г.

*г. Москва, 2016 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

«25» марта 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 25 марта 2016 года, составляет:

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	23	4	2с	39.80	1 492 500.00
2	8	24	4	1	39.67	1 487 625.00
3	8	25	4	3с	69.17	2 593 875.00
4	8	26	4	3с	61.41	2 302 875.00
5	8	27	4	1	38.95	1 460 625.00
6	8	28	4	1с	25.93	972 375.00
7	8	29	4	1	39.85	1 494 375.00
8	8	33	4	2	56.32	2 112 000.00
9	8	34	4	2с	39.04	1 464 000.00
10	8	47	6	2с	39.80	1 492 500.00
11	8	48	6	1	39.67	1 487 625.00
12	8	49	6	3с	69.17	2 593 875.00
13	8	50	6	3с	61.41	2 302 875.00
14	8	51	6	1	38.95	1 460 625.00
15	8	52	6	1с	25.93	972 375.00
16	8	53	6	1	39.85	1 494 375.00
17	8	57	6	2	56.32	2 112 000.00
18	8	58	6	2с	39.04	1 464 000.00
19	8	107	11	2с	39.80	1 492 500.00
20	8	108	11	1	39.67	1 487 625.00
21	8	109	11	3с	69.17	2 593 875.00
22	8	110	11	3с	61.41	2 302 875.00
23	8	111	11	1	38.95	1 460 625.00
24	8	113	11	1	39.85	1 494 375.00
25	8	117	11	2	56.32	2 112 000.00
26	8	118	11	2с	39.04	1 464 000.00
27	8	131	13	2с	39.80	1 492 500.00
28	8	132	13	1	39.67	1 487 625.00
29	8	133	13	3с	69.17	2 593 875.00
30	8	134	13	3с	61.41	2 302 875.00
31	8	135	13	1	38.95	1 460 625.00
32	8	136	13	1с	25.93	972 375.00
33	8	137	13	1	39.85	1 494 375.00
34	8	141	13	2	56.32	2 112 000.00
35	8	142	13	2с	39.04	1 464 000.00
36	8	155	15	2с	39.80	1 492 500.00
37	8	156	15	1	39.67	1 487 625.00
38	8	159	15	1	38.95	1 460 625.00

39	8	161	15	1	39.85	1 494 375.00
40	8	166	15	2c	39.04	1 464 000.00
41	8	192	18	1	39.67	1 487 625.00
42	8	193	18	3c	69.17	2 593 875.00
43	8	202	18	2c	39.04	1 464 000.00
44	8	227	21	2c	39.80	1 492 500.00
45	8	228	21	1	39.67	1 487 625.00
46	8	229	21	3c	69.17	2 593 875.00
47	8	230	21	3c	61.41	2 302 875.00
48	8	231	21	1	38.95	1 460 625.00
49	8	232	21	1c	25.93	972 375.00
50	8	233	21	1	39.85	1 494 375.00
51	8	237	21	2	56.32	2 112 000.00
52	8	238	21	2c	39.04	1 464 000.00
53	8	251	23	2c	39.80	1 492 500.00
54	8	252	23	1	39.67	1 487 625.00
55	8	253	23	3c	69.17	2 593 875.00
56	8	254	23	3c	61.41	2 302 875.00
57	8	255	23	1	38.95	1 460 625.00
58	8	256	23	1c	25.93	972 375.00
59	8	257	23	1	39.85	1 494 375.00
60	8	261	23	2	56.32	2 112 000.00
61	8	262	23	2c	39.04	1 464 000.00
62	8	275	25	2c	39.80	1 492 500.00
63	8	276	25	1	39.67	1 487 625.00
64	8	277	25	3c	69.17	2 593 875.00
65	8	278	25	3c	61.41	2 302 875.00
66	8	279	25	1	38.95	1 460 625.00
67	8	280	25	1c	25.93	972 375.00
68	8	281	25	1	39.85	1 494 375.00
69	8	285	25	2	56.32	2 112 000.00
70	8	286	25	2c	39.04	1 464 000.00
71	8	5	2	1	39.87	1 495 125.00
72	8	9	2	2	56.64	2 124 000.00
73	8	10	2	2c	39.52	1 482 000.00
74	8	14	3	3c	61.41	2 302 875.00
75	8	22	3	2c	39.04	1 464 000.00
76	8	77	8	1	39.85	1 494 375.00
77	8	119	12	2c	39.80	1 492 500.00
78	8	120	12	1	39.67	1 487 625.00
79	8	125	12	1	39.85	1 494 375.00
80	8	160	15	1c	25.93	972 375.00
81	8	181	17	3c	69.17	2 593 875.00
82	8	203	19	2c	39.80	1 492 500.00
83	8	204	19	1	39.67	1 487 625.00
84	8	205	19	3c	69.17	2 593 875.00
85	8	209	19	1	39.85	1 494 375.00
86	8	213	19	2	56.32	2 112 000.00
87	8	239	22	2c	39.80	1 492 500.00
88	8	240	22	1	39.67	1 487 625.00
89	8	241	22	3c	69.17	2 593 875.00
90	8	245	22	1	39.85	1 494 375.00
91	8	250	22	2c	39.04	1 464 000.00
92	8	263	24	2c	39.80	1 492 500.00
93	8	264	24	1	39.67	1 487 625.00
94	8	265	24	3c	69.17	2 593 875.00
95	8	267	24	1	38.95	1 460 625.00
96	8	269	24	1	39.85	1 494 375.00
97	8	273	24	2	56.32	2 112 000.00
98	8	274	24	2c	39.04	1 464 000.00
99	8	287	26	2c	39.80	1 492 500.00
100	8	288	26	1	39.67	1 487 625.00
101	8	289	26	3c	69.17	2 593 875.00

102	8	290	26	3с	61.41	2 302 875.00
103	8	291	26	1	38.95	1 460 625.00
104	8	292	26	1с	25.93	972 375.00
105	8	293	26	1	39.85	1 494 375.00
106	8	297	26	2	56.32	2 112 000.00
107	8	298	26	2с	39.04	1 464 000.00
<b>Итого:</b>					<b>4 886.27</b>	<b>183 235 125.00</b>

**183 235 125 (Сто восемьдесят три миллиона двести тридцать пять тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

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

**Основание:** ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года; ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 137 от 11 марта 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 25 марта 2016 года.

**Дата составления заключения:** 25 марта 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №043/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

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

2. Удостоверение о повышении квалификации 712400406000  
НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669-2014г.

**Генеральный директор**

Луныков Ю.А.



Гагарин А.Г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	10
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	17
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	17
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	19
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	19
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	20
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	20
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	21
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	36
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	37
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	38
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	39

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8.	
<b>Основания для проведения оценки</b>	Задание на оценку № 137 от 11 марта 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<b>Дата составления отчета</b>	25 марта 2016г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>	<b><u>183 235 125 (Сто восемьдесят три миллиона двести тридцать пять тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки</i>	25 марта 2016г.
<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><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование :</u>«Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p><i>Сведения об Оценщике</i></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луныков Ю.А.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2008 г.);</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»;</p> <p><u>ОГРН:</u> № 1167746214790;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru;</p> <p>Страховой полис (договор) № 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09.15 г. по 06.09.16 г.</p>



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

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

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

## **6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8.

Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный в пределах Ленинского района города Новосибирска (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/3 стр.)

### **1.Цель проекта строительства:**

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

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

Начало строительства – I квартал 2015 года.

Окончание –II квартал 2017 года.

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

Под строительство 26-ти этажного многоквартирного дома №8 отведен земельный участок площадью 7 295 кв.м. (кад.№54:35:061555:122). Территория застройки ограничена:

- с запада - строящимися зданиями 1-й очереди строительства;
- с юго-востока и с севера-востока - территория не действующей «Лесоперевалки», являющейся собственностью ООО «АКВА СИТИ» и индивидуальной частной застройкой по улице 1-я Чулымская;

Посадка дома №8 запроектирована вне установленных санитарно-защитных зон. Подъезд на территорию строительства дома осуществляется с проезда Энергетиков по ул.Чулымская 1-я.

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

Строительство 26-ти этажного многоквартирного дома №8 (по генплану) с помещениями общественного назначения осуществляется в один этап. Здание односекционное. Жилые помещения предусмотрены на 2-26 этажах. На первом этаже запроектированы помещения общественного назначения (конторы). На втором этаже над ИТП запроектированы помещения общественного назначения (конторы).

Общее количество квартир в многоквартирном доме №8– 298, из них:

- однокомнатные (студии) – 25 квартир (25,93 кв.м.)
- однокомнатные квартиры – 99 квартир (39,48; 25,92; 39,87; 39,67; 38,95; 39,85; 39,97; 40,16 кв.м.)
- двухкомнатные студии – 74 квартиры (39,52; 39,80; 39,68; 39,04 кв.м.)
- двухкомнатные квартиры – 50 квартир (39,80; 58,61; 56,64; 58,32; 56,32 кв.м.)
- трехкомнатные студии – 50 квартир (61,41; 69,17; 69,85 кв.м.)

Общая площадь помещений общественного назначения в многоквартирном доме №8: 597,34 кв.м. из них:

- помещение общественного назначения №1 расположенное на первом этаже – 511,94 кв.м.
- помещение общественного назначения, расположенное на втором этаже – 85,40 кв.м.

**Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами отделки:**

В строительстве и отделке жилого дома применяются новые современные технологии и экологически безопасные строительные материалы. Дома строятся по каркасно-кирпичной технологии с применением вентилируемых фасадов. Качественный утеплитель, создающий эффект термоса, снижает потери тепла через стены в зимний период, а в летний – спасает от излишней жары. В квартирах свободные планировки.

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

Места общего пользования, инженерные сооружения и коммуникации, благоустройство территории, в т.ч. устройство проездов и пешеходных дорожек, площадки для отдыха взрослых и игр детей дошкольного и школьного возраста, хозяйственные площадки, посадка кустарников.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	8	23	4	2с	39.80
2	8	24	4	1	39.67
3	8	25	4	3с	69.17
4	8	26	4	3с	61.41
5	8	27	4	1	38.95
6	8	28	4	1с	25.93
7	8	29	4	1	39.85
8	8	33	4	2	56.32
9	8	34	4	2с	39.04
10	8	47	6	2с	39.80
11	8	48	6	1	39.67
12	8	49	6	3с	69.17
13	8	50	6	3с	61.41
14	8	51	6	1	38.95
15	8	52	6	1с	25.93
16	8	53	6	1	39.85
17	8	57	6	2	56.32
18	8	58	6	2с	39.04
19	8	107	11	2с	39.80
20	8	108	11	1	39.67
21	8	109	11	3с	69.17

22	8	110	11	3с	61.41
23	8	111	11	1	38.95
24	8	113	11	1	39.85
25	8	117	11	2	56.32
26	8	118	11	2с	39.04
27	8	131	13	2с	39.80
28	8	132	13	1	39.67
29	8	133	13	3с	69.17
30	8	134	13	3с	61.41
31	8	135	13	1	38.95
32	8	136	13	1с	25.93
33	8	137	13	1	39.85
34	8	141	13	2	56.32
35	8	142	13	2с	39.04
36	8	155	15	2с	39.80
37	8	156	15	1	39.67
38	8	159	15	1	38.95
39	8	161	15	1	39.85
40	8	166	15	2с	39.04
41	8	192	18	1	39.67
42	8	193	18	3с	69.17
43	8	202	18	2с	39.04
44	8	227	21	2с	39.80
45	8	228	21	1	39.67
46	8	229	21	3с	69.17
47	8	230	21	3с	61.41
48	8	231	21	1	38.95
49	8	232	21	1с	25.93
50	8	233	21	1	39.85
51	8	237	21	2	56.32
52	8	238	21	2с	39.04
53	8	251	23	2с	39.80
54	8	252	23	1	39.67
55	8	253	23	3с	69.17
56	8	254	23	3с	61.41
57	8	255	23	1	38.95
58	8	256	23	1с	25.93
59	8	257	23	1	39.85
60	8	261	23	2	56.32
61	8	262	23	2с	39.04
62	8	275	25	2с	39.80
63	8	276	25	1	39.67
64	8	277	25	3с	69.17
65	8	278	25	3с	61.41
66	8	279	25	1	38.95
67	8	280	25	1с	25.93
68	8	281	25	1	39.85
69	8	285	25	2	56.32
70	8	286	25	2с	39.04
71	8	5	2	1	39.87
72	8	9	2	2	56.64
73	8	10	2	2с	39.52
74	8	14	3	3с	61.41
75	8	22	3	2с	39.04
76	8	77	8	1	39.85
77	8	119	12	2с	39.80
78	8	120	12	1	39.67
79	8	125	12	1	39.85
80	8	160	15	1с	25.93

81	8	181	17	3с	69.17
82	8	203	19	2с	39.80
83	8	204	19	1	39.67
84	8	205	19	3с	69.17
85	8	209	19	1	39.85
86	8	213	19	2	56.32
87	8	239	22	2с	39.80
88	8	240	22	1	39.67
89	8	241	22	3с	69.17
90	8	245	22	1	39.85
91	8	250	22	2с	39.04
92	8	263	24	2с	39.80
93	8	264	24	1	39.67
94	8	265	24	3с	69.17
95	8	267	24	1	38.95
96	8	269	24	1	39.85
97	8	273	24	2	56.32
98	8	274	24	2с	39.04
99	8	287	26	2с	39.80
100	8	288	26	1	39.67
101	8	289	26	3с	69.17
102	8	290	26	3с	61.41
103	8	291	26	1	38.95
104	8	292	26	1с	25.93
105	8	293	26	1	39.85
106	8	297	26	2	56.32
107	8	298	26	2с	39.04
<b>Итого:</b>					<b>4 886.27</b>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

На данный момент стоимость квадратного метра жилой недвижимости, в частности квартиры, на вторичном рынке Новосибирска составляет порядка **55.9 тыс рублей.**, для сравнения по Сибирскому региону, в Красноярске стоимость одного м<sup>2</sup> жилья на сегодня составляет **54.7 тысяч рублей**, в центре Поволжского региона стоимость жилой недвижимости, например, для вторичного рынка недвижимости Самары на текущий момент составляет **64.8 тыс руб** за 1 м<sup>2</sup>. Просматривается тенденция увеличения стоимости квартир в сторону европейской части России, так 1 м<sup>2</sup> вторичного жилья в Нижнем Новгороде стоит уже **67.7 тыс рублей**.

Стоимость квадратного метра квартир на вторичном рынке недвижимости Новосибирска несколько выше, чем в новостройках. Такая тенденция существует не во всех городах и объясняется тем, что большинство квартир в новостройках продаются без ремонта и сантехники или с черновой отделкой. Так же, цены квартир в новостройках ниже, пока дом находится на этапе строительства, не получены документы о сдаче дома и вводе его в эксплуатацию, либо сданная новостройка ещё не зарегистрирована в УФРС НСО.

В новых домах Новосибирска средняя цена квадратного метра квартиры на сегодняшний день составляет **51.2 тыс рублей**.

По данным портала N1.RU, за прошедший месяц стоимость квадратного метра вторичного жилья в Новосибирске выросла на 1,5% и составила 58 800 рублей за квадратный метр. По сравнению с началом года, когда рынок демонстрировал пиковые значения в 65 400 рублей за квадрат, снижение составляет 11%. В ноябре на вторичном рынке утвердилась тенденция октября: однокомнатные продолжают дешеветь (-2,6%), а квартиры больше площади немного растут в цене. С начала года наиболее заметно в цене потеряли именно «однешки» – 12%, на втором месте – «трешки» с показателем – 11%, двухкомнатные подешевели на 9%.

Новостройки в ноябре демонстрируют рост средней цены на 3,5% по сравнению с октябрём. Средняя цена квадрата нового жилья в ноябре стоила 51 200 рублей, в октябре этот показатель держался на отметке в 49 500 рублей. Заметнее всего в этом сегменте выросли в цене двухкомнатные квартиры – квадратный метр здесь подорожал на 4,6% за месяц, трешки выросли на 3,5%, «однешки» - на 1,2%. По сравнению с началом 2015 года средняя цена квадрата в новостройках снизилась на 4%.

Первичный рынок недвижимости в Новосибирске состоит из 400 объектов. Из них 11 комплексов приравниваются к классу премиум, 160 - бизнес и свыше 200 - эконом. Покупательским спросом пользуются студии и однокомнатные квартиры эконом и бизнес-класса. Это жилье является оправданным способом капиталовложения в период кризиса и оптимальным вариантом покупки для молодоженов, переселенцев. В панельных домах недорогие квартиры распродаются задолго до сдачи новостроек в эксплуатацию. Высотные жилые строения повышенного комфорта к моменту заселения заполняются на 30-50%.

Самые дорогие квартиры премиум класса можно приобрести в Железнодорожном, Центральном, Заельцовском, Калининском районах, отличающихся высокой степенью развитости. Минимальная площадь жилья составляет 60 кв.м, высота потолков - не менее 3 м. Квартиры с тщательно продуманной планировкой оснащаются 2-мя санузлами. Закрытая зона новостроек предполагает наличие передовых средств безопасности, развитую внутреннюю инфраструктуру. Стоимость за 1 кв.м варьируется в диапазоне 80-110 тыс. рублей.

Новостройки бизнес-класса равномерно застраиваются по территории города. Монолитно-кирпичные строения состоят из квартир площадью от 40 кв.м. Это главное отличие комплексов от премиальных строений. Большое количество жилых домов возводится в Октябрьском районе. Застройщики проявляют активность в Калининском и Ленинском районах. Цены на квадратные метры исчисляются от 50 до 65 тыс. рублей.

Более 50% застроек в Новосибирске занимают объекты эконом-класса. Кирпичные и панельные дома типичных планировок не охраняются. Безопасность жильцов ограничивается работой консьержа. Жилой фонд состоит из квартир площадью 35 кв.м и более. Часто дома состоят из студий, 1 и 2-комнатных квартир. В черте города жилье эконом не возводится в центре и престижных исторических районах. Наибольшее количество новостроек располагается в Октябрьском и Заельцовском, Ленинградском, Кировском районах. Вместе со строительством жилых массивов, здесь возводятся школы, сады, развиваются сферы обслуживания и торговли. Стоимость за 1 кв.м составляет от 35 до 48 тыс. рублей.

По итогам анализа рынка недвижимости города Новосибирск на 04.09.2015 года город демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость в области.

За прошедшие четыре недели выявлено значительное понижение средней стоимости за 1 кв. м. жилой недвижимости в регионе. Так стоимость 1 кв. метра в 1-комнатной квартире составляет 64 412, в 2-х комнатной квартире 61 458, в 3-х комнатной квартире 59 092. При этом индекс составляет 617.36, что на 1.216% меньше чем за предыдущий аналитический период.

За анализируемый период наблюдается устойчивая тенденция к понижению цен в регионе, поскольку индекс цен понижается 4 недели подряд.

Соотношение индекса субъекта РФ Новосибирск и индекса Новосибирская показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости города на 0.9% ниже областных.

#### Индекс рынка недвижимости

Дата	1 ком.кв.	2 ком.кв.	3 ком.кв.	Индекс
04.09.2015	64 412	61 458	59 092	617.36
28.08.2015	64 659	61 699	59 263	619.57
21.08.2015	64 775	61 871	59 436	621.21
14.08.2015	64 949	62 069	59 711	623.17
07.08.2015	65 188	62 207	59 898	624.96
31.07.2015	65 574	62 355	60 341	628.03
24.07.2015	65 518	62 327	60 206	627.28
17.07.2015	65 680	62 328	60 137	627.42
10.07.2015	65 649	62 170	60 103	626.58
03.07.2015	65 647	62 221	60 112	627.05

Наступление осени 2015 г. не привело к сколько-нибудь значительному росту спроса: по данным риелторских агентств, покупательская активность в сентябре, с началом нового делового сезона, увеличилась лишь примерно на 10% по сравнению с провальными летними показателями. И это несмотря на очередную волну девальвации рубля в августе – хотя в конце прошлого года такой же процесс спровоцировал настоящий ажиотаж на рынке.

Таким образом, надежды на скорое восстановление рынка недвижимости по аналогии с прошлым кризисом, когда признаки оживления появились уже к осени 2009 г., оказались тщетны. В этот раз речь идет явно не о классическом кризисе, когда после схлопывания ценовых пузырей достаточно быстро возобновляется экономический рост, а о новой реальности, возникшей в результате самого серьезного после распада СССР конфликта с



Западом, кардинального изменения баланса спроса и предложения на сырьевых рынках и, соответственно, исчерпания потенциала существующей экономической модели, основанной на росте потребления.

Введенные против России санкции закрыли отечественным банкам и компаниям доступ к дешевым западным кредитам, иностранные инвесторы ушли с фондового рынка, усилился отток капитала за рубеж, из-за обвала цен на энергоресурсы в федеральной казне образовалась изрядная дыра, которую не удастся заткнуть даже с помощью рекордного ослабления национальной валюты. Поэтому государство вместо того, чтобы поддержать страдающую от дефицита ликвидности экономику, вынуждено сворачивать инвестиции.

Никаких признаков существенного улучшения ситуации в обозримом будущем пока нет. Правительство, вопреки своим предыдущим обещаниям, решило еще на год продлить заморозку пенсионных накоплений, которые могли бы стать источником «долгих» денег для бизнеса. Но даже с учетом этих средств проект бюджета на 2016 г. предполагает дефицит в размере 3% ВВП. Цены на нефть колеблются в районе \$50 за баррель и могут еще упасть в случае снижения спроса со стороны буксующей китайской экономики и выхода на рынок иранской нефти. Дополнительным риском является возможный подъем ставки ФРС в конце года, который может привести к укреплению доллара относительно всех остальных валют и, как следствие, снижению стоимости номинированных в долларах ресурсов. Что касается санкций ЕС, то они также будут продлены по крайней мере на следующий год, так как выполнить Минские соглашения до конца года, по признанию всех сторон, уже точно не удастся.

Согласно прогнозам всегда оптимистичного Минэкономразвития, в 2016 г. отечественный ВВП увеличится на 0,7%, но исключительно благодаря восстановлению запасов в промышленности, а потребление и инвестиции продолжают сокращаться. При этом доходы населения, от которых в том числе зависит платежеспособность покупателей жилья, даже в 2018 г. не достигнут уровня 2014 г. В целом, по мнению практически всех экспертных институтов, как отечественных, так и зарубежных, без структурных реформ российская экономика в ближайшие годы обречена на стагнацию.

Для рынка недвижимости все это означает, что спрос на жилье в ближайшие годы не восстановится. «Шальные деньги», питавшие рынок с середины 2000-х гг., ушли из России. Надолго, может быть, на десятилетия. А следовательно, уровень цен, сложившийся в эпоху «всеобщего изобилия», более не соответствует финансовым возможностям покупателей и нуждается в серьезной корректировке. Тем более что, в отличие от спроса, предложение на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья находится на максимуме.

По данным компании «ИРН-Консалтинг», на первичном рынке московского региона, без учета элитного центра столицы, в настоящее время продается около 6 млн кв. м квартир

и апартаментов – это рекордный объем предложения за все 25 лет существования отечественного рынка недвижимости. (См. «На рынке жилья Москвы и Подмосковья сформировался беспрецедентный объем предложения».)

Большую часть предложения обеспечивают территории за МКАД, однако и в старой Москве сейчас строят много. Это уникальная для столичного региона ситуация: раньше Москва и Подмосковье в этом отношении всегда находились в противофазе. Причем, в отличие от кризиса 2008-2009 гг., девелоперы теперь не могут позволить себе откладывать реализацию проектов до лучших времен из-за изменения правил игры на строительном рынке: больших капиталовложений на начальном этапе стройки, увеличения кадастровой стоимости земли, роста арендной платы за участок в случае затягивания сроков строительства и т.п. В результате, несмотря на падение спроса, только на территории от Третьего транспортного кольца до МКАД с начала года вышло 20 новых жилых проектов, где суммарно предлагается 59 корпусов. Еще 18 новых домов вышло на продажу в семи проектах, стартовавших в прошлые годы. (См. «Новостройки Москвы в III квартале 2015 г.: средняя цена метра упала на 8,5%».)

Предложение квартир на вторичном рынке тоже увеличивается, и в настоящее время на 30-50% превышает среднестатистические показатели. Главным образом по причине дефицита покупателей, которых отпугивают неадекватные даже по сравнению с первичным рынком цены – убитая квартира на «вторичке» может быть на миллионы рублей дороже качественной новостройки большего метража, расположенной в том же районе. Положение дел усугубляет отсутствие доступной ипотеки, так как субсидируемая государством программа распространяется только на первичный рынок.

Резервы для увеличения предложения вторичного жилья есть, и немалые. Серьезный рост расходов на содержание квартир в связи с введением модернизированного налога на недвижимость и усиление миграции из России могут стимулировать выход на рынок значительного объема инвестиционных квартир, которые состоятельные граждане скупали в огромных количествах в эпоху роста цен на недвижимость.

В отличие от предложения, спрос на жилье находится на минимуме, сократившись на 10-60% по сравнению с прошлым годом в зависимости от региона и сегмента. В целом на рынке новостроек ситуация со спросом лучше, чем на вторичном благодаря льготной ипотеке и более адекватной по сравнению с частными продавцами ценовой политике застройщиков. Если, например, в Москве количество зарегистрированных Росреестром договоров долевого участия в строительстве жилья сократилось на 10-15% по сравнению с 2014 г., то на вторичном в августе снижение превысило 40%.

Сформировавшийся во времена «шалых денег» уровень цен на жилье слишком сильно оторвался от массового платежеспособного спроса. В последние годы даже граждане с

хорошими зарплатами могли купить квартиру только при наличии значительных накоплений. Однако старые сбережения были в основном исчерпаны во время двух волн ажиотажного спроса в 2014 г., а новые появятся еще очень нескоро - даже правительство не ожидает восстановления доходов населения в ближайшие годы.

Конечно, в России останется еще немало состоятельных людей, которым покупка квартиры вполне по карману. Проблема в том, что таким гражданам жилье не нужно – они уже успели приобрести недвижимость не только для себя и всех своих родственников, но и про запас на черный день. А подавляющее большинство тех, кто действительно нуждается в улучшении жилищных условий, уже давно не могут об этом даже мечтать. Соответственно, для обеспечения нормального уровня продаж цены должны существенно снизиться - чтобы квартиры могли покупать те, кто уже много лет был отрезан от рынка.

По всей видимости, в ближайшие месяцы заявленные цены будут постепенно приближаться к реальным, с учетом скидок и торга, которые лежат ниже формальных примерно на 10-15%. В 2016 г. снижение стоимости жилья, скорее всего продолжится, и по итогам 2016 г. цены могут потерять еще 15% в рублях.

На первичном рынке уменьшение средних цен будет происходить за счет выхода новых, более доступных по цене проектов и очень медленного повышения стоимости жилья по мере повышения стадии готовности дома. Скидки также сохранятся. На вторичном рынке будет расти количество адекватных спросу предложений, так как все больше продавцов начинают понимать, что по докризисным ценам продать квартиру все равно не удастся (см. «Продавцы начинают уменьшать скидки – вместе с ценами на квартиры»).

По всей видимости, из всех сегментов городского рынка жилья больше всего просядет бизнес-класс. В этом сегменте разрыв между уровнем цен и возможностями большинства покупателей существенно больше, чем в эконом- и комфортклассе. И это не элитная недвижимость, для покупателей которой цены подчас не имеют принципиального значения. К тому же именно в сегменте бизнес-класса, активно развивавшемся в Москве в предыдущие годы, сосредоточен огромный объем предложения жилья, в том числе инвестиционного.

## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Новый жилой комплекс расположен на берегу Оби к югу от Димитровского моста, состоит из современных домов разной этажности, выполненных по проекту немецких архитекторов. В Ясном Береге будет воплощена концепция город-парк.

В центре внимания данной концепции - люди, а не машины, создание комфортных условий для пешеходов, велосипедистов, мам с колясками и детей всех возрастов. Парковая территория не ограничивается отдельными зелеными островками, а распространяется на всю территорию жилого комплекса.

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

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

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

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

### 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

## 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

- ✓ с оценкой рыночной стоимости земли из-за отсутствия соответствующей информации, неопределенностью российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о реальных ценах сделок с земельными участками;
- ✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

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

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

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

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

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценка с применением рыночного подхода (сравнительного анализа продаж) базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между Объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и Объект оценки. Скорректированная цена дает возможность сделать заключение о том, что



наиболее вероятная цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_O$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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

где  $Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

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

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

Выбор аналогов производился на основании данных, опубликованных в разделах недвижимости средств массовой информации (газеты «Из рук в руки», журнала «Недвижимость и цены» и др.), баз данных ведущих риэлторских фирм и в Интернете.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация приведена в таблицах № 2-4:

**Исходные данные для расчета**  
 стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
 В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск
	ул. Чулымская 112/3 стр., д.8	ул.Выборная	ул. Снежиной	ул. Снежиной	ул. Снежиной
Цена (предложение) руб.	X	1 750 000,00	1 850 000,00	1 650 000,00	2 100 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		51 471,00	54 412,00	50 769,00	49 763,00
<b>Условия оплаты</b>					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон.-кирп.	кирп.	панель	панель	панель
Этаж		7\10	4\10	2\10	7\10
Общая пл.(кв.м)		34,0	34,0	32,5	42,2
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_710_et_622151974</a>
Контактный телефон		8-965-990-06-56	8-965-990-03-43	8-965-990-35-30	8-965-990-06-49

**Исходные данные для расчета**

*стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры*

**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.*

*Таблица № 3.*

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира
Местоположение объекта	ул. Чулымская 112/3 стр., д.8	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск
		ул. Лескова	ул. Гурьевская	ул. Снежиной	ул. Виталия Потылицына
Цена (предложение) руб.	X	2 400 000,00	2 350 000,00	3 150 000,00	2 600 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		53 333,00	53 409,00	50 806,00	44 068,00
<b>Условия оплаты</b>					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон.-кирп.	панель	панель	панель	блоч.
Этаж		1\5	5\5	9\9	6\10
Общая пл.(кв.м)		45,0	44,0	62,0	59,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «ДОМ-Но»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Этажи»
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-15-et_685645583</a>
Контактный телефон		8-913-467-73-35	8-913-910-29-97	8-923-116-78-97	8-965-990-21-27

**Исходные данные для расчета**  
**стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры**  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.*

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира
<b>Местоположение объекта</b>	ул. Чулымская 112/3 стр., д.8	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск	г. Новосибирск
		ул. Кропоткинская	ул. Сибиряков-Гвардейцев	ул. Лососечная	ул. 9-й Гвардейской Дивизии
<b>Цена (предложение) руб.</b>	<b>X</b>	3 400 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 850 000,00
<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>		53 125,00	51 515,00	47 761,00	52 027,00
<b>Условия оплаты</b>					
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
<b>Вид платежа</b>	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
<b>Структура платежа</b>	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
<b>Характер сделки</b>	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
<b>Передаваемые юридические права</b>	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
<b>Тип здания</b>	мон.-кирп.	панель	панель	панель	панель
<b>Этаж</b>		7\10	4\5	2\9	6\9
<b>Общая пл.(кв.м)</b>		45,0	44,0	62,0	59,0
<b>Отделка, состояние</b>	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	-	13,0
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">www.avito.ru, частное объявление</a>	<a href="http://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">www.avito.ru, частное объявление</a>	<a href="http://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">www.avito.ru, частное объявление</a>	<a href="http://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">www.avito.ru, частное объявление</a>
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k-kvartira_64_m_710_et_70345543</a>

<b>Контактный телефон</b>		8-903-900-66-66	8-913-002-25-22	8-951-392-77-85	8-983-127-99-55
---------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между Объектом оценки и аналогами. Цены аналогов корректировались с учетом следующих факторов и параметров (ценообразующих факторов – ЦОФ):

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)*

Принята как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере -5%.

*Корректировка на форму оплаты*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как сделки предполагают наличную оплату.

*Корректировка на структуру платежа*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как цена предложения включает стоимость оформления сделки.

*Корректировка на срочность сделки*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как предложения по продаже квартир не срочные.

*Корректировка на условия рынка (дату предложения)*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как информация была получена на текущий момент.

*Корректировка на имущественные права*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся в собственности выше в среднем на 10-15%, чем стоимость квартир, на которые еще нет документов. Оценщиком была использована величина корректировки -10%.

*Корректировка на тип здания*

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

*Корректировка на этажность.*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся на нижних этажах ниже в среднем на 5%, чем стоимость квартир находящихся на промежуточных этажах.

*Корректировка на отделку квартиры*

У оцениваемых квартир не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта: евроремонт – 14000-18000 руб./кв.м, хорошее - 8000 руб./кв.м, была принята корректировка для всех аналогов в размере -8000 руб./кв.м.

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

**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.*

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. квартира	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г. Новоси- бирск, ул. Чу- лымская 112/3 стр.	г. Новоси- бирск, ул. Вы- борная	г. Новоси- бирск, ул.Снежиной	г. Новоси- бирск, ул. Снежиной	г. Новоси- бирск, ул. Снежиной
Цена (предложе- ние), руб.	X	1 750 000,00	1 850 000,00	1 650 000,00	2 100 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		51 471,00	54 412,00	50 769,00	49 763,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		48 897,45	51 691,40	48 230,55	47 274,85
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		48 897,45	51 691,40	48 230,55	47 274,85
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная		48 897,45	51 691,40	48 230,55	47 274,85

цена, руб.					
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		48 897,45	51 691,40	48 230,55	47 274,85
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		48 897,45	51 691,40	48 230,55	47 274,85
Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собств.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб.		44 007,71	46 522,26	43 407,50	42 547,37
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	панель	панель	панель
Корректировка в %		-5,00	5,00	5,00	5,00
Скорректированная цена, руб.		41 807,32	48 848,37	45 577,87	44 674,73
Этаж		7\10	4\10	2\10	7\10
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		41 807,32	48 848,37	45 577,87	44 674,73
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00
Скорректированная цена, руб.		33 807,32	40 848,37	37 577,87	36 674,73
Итоговая скорректированная цена, руб.		33 807,32	40 848,37	37 577,87	36 674,73
Кол-во совпадений		5,00	5,00	5,00	5,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		8 451,83	10 212,09	9 394,47	9 168,68
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.		37 227,07			

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комнатных квартир на дату оценки составляет 37 227,07 руб.:



**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.*

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира	2 комн. квартира	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г. Новоси- бирск, ул. Чу- лымская 112\3 стр.	г. Новоси- бирск, ул. Лес- кова	г. Новоси- бирск, ул. Гурьевская	г. Новоси- бирск, ул. Снежиной	г. Новоси- бирск, ул. В.Потылицына
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 400 000,00	2 350 000,00	3 150 000,00	2 600 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		53 333,00	53 409,00	50 806,00	44 068,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		50 666,35	50 738,55	48 265,70	41 864,60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 666,35	50 738,55	48 265,70	41 864,60
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 666,35	50 738,55	48 265,70	41 864,60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 666,35	50 738,55	48 265,70	41 864,60
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 666,35	50 738,55	48 265,70	41 864,60
Передаваемые юри- дические права	право требо- вания	право соб- ствен.	право собст.	право собств.	право соб- ствен.

Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб.		45 599,72	45 664,70	43 439,13	37 678,14
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	панель	блоч.
Корректировка в %		5,00	5,00	5,00	3,00
Скорректированная цена, руб.		47 879,70	47 947,93	45 611,09	38 808,48
Этаж		1\5	5\5	9\9	6\10
Корректировка в %		5,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 273,69	47 947,93	45 611,09	38 808,48
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00
Скорректированная цена, руб.		42 273,69	39 947,93	37 611,09	30 808,48
Итоговая скорректированная цена, руб.		42 273,69	39 947,93	37 611,09	30 808,48
Кол-во совпадений		4,00	5,00	5,00	5,00
Итого		19,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,21	0,26	0,26	0,26
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		8 899,72	10 512,61	9 897,65	8 107,50
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					37 417,49

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комнатных квартир на дату оценки составляет 37 417,49 руб.:

**Расчет**  
*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры*  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8.*

Таблица № 7.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира	3 комн. квартира	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г. Новоси- бирск, ул. Чу- лымская 112/3 стр.	г. Новоси- бирск, ул. Кро- поткинская	г. Новоси- бирск, ул. Сибиряков- Гвардейцев	г. Новоси- бирск, ул. Ло- сосечная	г. Новоси- бирск, ул. 9-й Гвардейской дивизии
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 400 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 850 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		53 125,00	51 515,00	47 761,00	52 027,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		50 468,75	48 939,25	45 372,95	49 425,65
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	48 939,25	45 372,95	49 425,65
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	48 939,25	45 372,95	49 425,65
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	48 939,25	45 372,95	49 425,65
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	48 939,25	45 372,95	49 425,65
Передаваемые юри- дические права	право требо- вания	право соб- ствен.	право собст.	право собств.	право соб- ствен.

Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб.		45 421,88	44 045,33	40 835,66	44 483,09
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	панель	панель
Корректировка в %		5,00	5,00	5,00	5,00
Скорректированная цена, руб.		47 692,97	46 247,59	42 877,44	46 707,24
Этаж		7\10	4\5	2\9	6\10
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 692,97	46 247,59	42 877,44	46 707,24
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00
Скорректированная цена, руб.		39 692,97	38 247,59	34 877,44	38 707,24
Итоговая скорректированная цена, руб.		39 692,97	38 247,59	34 877,44	38 707,24
Кол-во совпадений		5,00	5,00	5,00	5,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		9 923,24	9 561,90	8 719,36	9 676,81
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					37 881,31

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

**Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартир на дату оценки составляет 37 881,31 руб.:**

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

Таблица № 8.

	Средняя стоимость 1 кв. м квартир (руб.)	Доля данного вида квартир (%)	Доля данного вида квартир в стоимостном выражении (руб.)	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м квартир (руб.)
1-комн.	37 227,07	44	16 379,91	
2-комн.	37 417,49	35	13 096,12	
3-комн.	37 881,31	21	7 955,08	
Итого				<b>37 431,11</b>
Итого округленно				<b>37 500,00</b>

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

**Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 37 500,00 руб.:**

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

#### Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 9.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	23	4	2с	39.80	1 492 500.00
2	8	24	4	1	39.67	1 487 625.00
3	8	25	4	3с	69.17	2 593 875.00
4	8	26	4	3с	61.41	2 302 875.00
5	8	27	4	1	38.95	1 460 625.00
6	8	28	4	1с	25.93	972 375.00
7	8	29	4	1	39.85	1 494 375.00
8	8	33	4	2	56.32	2 112 000.00
9	8	34	4	2с	39.04	1 464 000.00
10	8	47	6	2с	39.80	1 492 500.00
11	8	48	6	1	39.67	1 487 625.00
12	8	49	6	3с	69.17	2 593 875.00
13	8	50	6	3с	61.41	2 302 875.00
14	8	51	6	1	38.95	1 460 625.00

15	8	52	6	1с	25.93	972 375.00
16	8	53	6	1	39.85	1 494 375.00
17	8	57	6	2	56.32	2 112 000.00
18	8	58	6	2с	39.04	1 464 000.00
19	8	107	11	2с	39.80	1 492 500.00
20	8	108	11	1	39.67	1 487 625.00
21	8	109	11	3с	69.17	2 593 875.00
22	8	110	11	3с	61.41	2 302 875.00
23	8	111	11	1	38.95	1 460 625.00
24	8	113	11	1	39.85	1 494 375.00
25	8	117	11	2	56.32	2 112 000.00
26	8	118	11	2с	39.04	1 464 000.00
27	8	131	13	2с	39.80	1 492 500.00
28	8	132	13	1	39.67	1 487 625.00
29	8	133	13	3с	69.17	2 593 875.00
30	8	134	13	3с	61.41	2 302 875.00
31	8	135	13	1	38.95	1 460 625.00
32	8	136	13	1с	25.93	972 375.00
33	8	137	13	1	39.85	1 494 375.00
34	8	141	13	2	56.32	2 112 000.00
35	8	142	13	2с	39.04	1 464 000.00
36	8	155	15	2с	39.80	1 492 500.00
37	8	156	15	1	39.67	1 487 625.00
38	8	159	15	1	38.95	1 460 625.00
39	8	161	15	1	39.85	1 494 375.00
40	8	166	15	2с	39.04	1 464 000.00
41	8	192	18	1	39.67	1 487 625.00
42	8	193	18	3с	69.17	2 593 875.00
43	8	202	18	2с	39.04	1 464 000.00
44	8	227	21	2с	39.80	1 492 500.00
45	8	228	21	1	39.67	1 487 625.00
46	8	229	21	3с	69.17	2 593 875.00
47	8	230	21	3с	61.41	2 302 875.00
48	8	231	21	1	38.95	1 460 625.00
49	8	232	21	1с	25.93	972 375.00
50	8	233	21	1	39.85	1 494 375.00
51	8	237	21	2	56.32	2 112 000.00
52	8	238	21	2с	39.04	1 464 000.00
53	8	251	23	2с	39.80	1 492 500.00
54	8	252	23	1	39.67	1 487 625.00
55	8	253	23	3с	69.17	2 593 875.00
56	8	254	23	3с	61.41	2 302 875.00
57	8	255	23	1	38.95	1 460 625.00
58	8	256	23	1с	25.93	972 375.00
59	8	257	23	1	39.85	1 494 375.00
60	8	261	23	2	56.32	2 112 000.00
61	8	262	23	2с	39.04	1 464 000.00
62	8	275	25	2с	39.80	1 492 500.00
63	8	276	25	1	39.67	1 487 625.00
64	8	277	25	3с	69.17	2 593 875.00
65	8	278	25	3с	61.41	2 302 875.00
66	8	279	25	1	38.95	1 460 625.00
67	8	280	25	1с	25.93	972 375.00
68	8	281	25	1	39.85	1 494 375.00
69	8	285	25	2	56.32	2 112 000.00
70	8	286	25	2с	39.04	1 464 000.00
71	8	5	2	1	39.87	1 495 125.00
72	8	9	2	2	56.64	2 124 000.00
73	8	10	2	2с	39.52	1 482 000.00

74	8	14	3	3с	61.41	2 302 875.00
75	8	22	3	2с	39.04	1 464 000.00
76	8	77	8	1	39.85	1 494 375.00
77	8	119	12	2с	39.80	1 492 500.00
78	8	120	12	1	39.67	1 487 625.00
79	8	125	12	1	39.85	1 494 375.00
80	8	160	15	1с	25.93	972 375.00
81	8	181	17	3с	69.17	2 593 875.00
82	8	203	19	2с	39.80	1 492 500.00
83	8	204	19	1	39.67	1 487 625.00
84	8	205	19	3с	69.17	2 593 875.00
85	8	209	19	1	39.85	1 494 375.00
86	8	213	19	2	56.32	2 112 000.00
87	8	239	22	2с	39.80	1 492 500.00
88	8	240	22	1	39.67	1 487 625.00
89	8	241	22	3с	69.17	2 593 875.00
90	8	245	22	1	39.85	1 494 375.00
91	8	250	22	2с	39.04	1 464 000.00
92	8	263	24	2с	39.80	1 492 500.00
93	8	264	24	1	39.67	1 487 625.00
94	8	265	24	3с	69.17	2 593 875.00
95	8	267	24	1	38.95	1 460 625.00
96	8	269	24	1	39.85	1 494 375.00
97	8	273	24	2	56.32	2 112 000.00
98	8	274	24	2с	39.04	1 464 000.00
99	8	287	26	2с	39.80	1 492 500.00
100	8	288	26	1	39.67	1 487 625.00
101	8	289	26	3с	69.17	2 593 875.00
102	8	290	26	3с	61.41	2 302 875.00
103	8	291	26	1	38.95	1 460 625.00
104	8	292	26	1с	25.93	972 375.00
105	8	293	26	1	39.85	1 494 375.00
106	8	297	26	2	56.32	2 112 000.00
107	8	298	26	2с	39.04	1 464 000.00
<b>Итого:</b>					<b>4 886.27</b>	<b>183 235 125.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость прав требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская 112/3 стр., дом 8, по состоянию на **25 марта 2016** года составляет:

**183 235 125 (Сто восемьдесят три миллиона двести тридцать пять тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин





## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луныков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А.Луныков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**



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

Правила страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под неправомерными описками, упущениями по исполнению Договора понимаются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, 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.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю истребования претензии о возмещении убытков, причиненных истребованием интересов Третьих лиц. При этом под предъявлением истребования претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные описки, упущения его (оценщика, заказчика) со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков истребованием интересов 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 истребования претензий.

**6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

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

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

7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

При этом неправомерные описки и упущения Страхователя, привлекшие к предъявлению требования (истребования 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 (истребования претензий), ставшие следствием истребованиям о возмещении (истребование) Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

9.1.1. Убытки, причиненные истребованием интересов Третьих лиц, а именно, расходы, которые нанесено лицу, чье право нарушено, произведено или должно будет произведено для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, и результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы для выполнения увеличенной страховой суммы.

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 судах и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему истребования 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 заявленной истребованием претензий впоследствии не поступила.

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

**10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

10.1. В соответствии с Правилом 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.

Страхователь *Владимир Александрович*

Страховщик *Олеся*

**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-058406/15

«03» сентября 2015

г. Москва

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Закрытое акционерное общество «ИТЕЛСЕРВИС ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. ШоссеИнка, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее - Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).

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

**4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации истребования Страхователя, связанные с его риском репутационной ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные истребованием интересов Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных описок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Владимир Александрович*

Страховщик *Олеся*

*Иванов*

**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 2015 года.

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

От Страхователя  
(Генеральный директор)  
*Иванов*

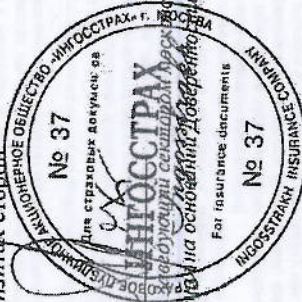


ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое «НИКА С»»  
действующий на основании Устава).

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  
(Зам. начальника отдела)  
*Прохорова Т.В.*  
Прохорова Т.В., действующий на основании Договора № 39.43733-3/15 от 19.02.2015 г.).

Акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
№ 37  
Для страховых документов № 37  
ИНГОССТРАХ  
№ 37  
For insurance documents





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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

*Дата*

№ 2192-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт 45-09 №844513 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

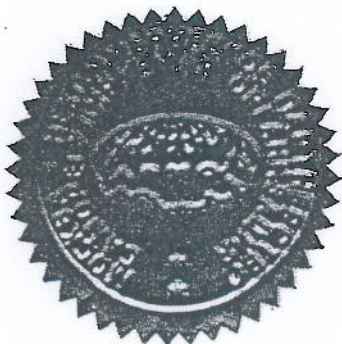
26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*



Москва



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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж  
Прохорова Т.В., действующая на основании доверенности № 3943733-  
3/15 от 19.02.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

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

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

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



*(Handwritten signature)*  
 Директор государственной национальной комиссии  
 (подпись) (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в объеме 104 часов  
(количество часов)

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

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

Прошел(а) стажировку в (на) нет  
(наименование предприятия)

Выполнил(а) не выполнил(а) работу на тему нет  
(наименование темы)



Директор (директор) Браунт

Секретарь

Город Москва 100 2011

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0405

Прошнуровано

50 листа(ов)

генеральный директор

Гагарин А.Г.

