

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

# Отчет № 054/16Н

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на  
квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу:  
г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,  
ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 30.03.2016г.

*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

«30» марта 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты Общества с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 марта 2016 года, составляет:

п/п №	Литер	Секция	№ Квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	1	3	1	1	51.33	1 539 900.00
2	2	1	9	2	1	50.26	1 507 800.00
3	2	1	10	2	2	70.92	2 127 600.00
4	2	1	12	3	1	46.26	1 387 800.00
5	2	1	13	3	1	51.33	1 539 900.00
6	2	1	19	4	1	50.26	1 507 800.00
7	2	1	35	7	2	70.92	2 127 600.00
8	2	1	36	8	2	73.18	2 195 400.00
9	2	1	44	9	1	50.26	1 507 800.00
10	2	1	45	9	2	70.92	2 127 600.00
11	2	1	47	10	1	46.26	1 387 800.00
12	2	1	59	12	1	50.26	1 507 800.00
13	2	1	64	13	1	50.26	1 507 800.00
14	2	1	71	15	2	73.18	2 195 400.00
15	2	1	72	15	1	46.26	1 387 800.00
16	2	1	79	16	1	50.26	1 507 800.00
17	2	2	81	1	2	78.54	2 356 200.00
18	2	2	84	1	2	72.44	2 173 200.00
19	2	2	88	2	1	48.10	1 443 000.00
20	2	2	91	3	2	66.44	1 993 200.00
21	2	2	100	5	3	104.27	3 128 100.00
22	2	2	101	5	2	66.44	1 993 200.00
23	2	2	107	6	1	48.71	1 461 300.00
24	2	2	109	6	2	72.44	2 173 200.00
25	2	2	120	9	3	104.27	3 128 100.00
26	2	2	130	11	3	104.27	3 128 100.00
27	2	2	138	12	1	48.10	1 443 000.00
28	2	2	141	13	2	66.44	1 993 200.00
29	2	2	148	14	1	48.10	1 443 000.00
30	2	2	150	15	3	104.27	3 128 100.00
31	2	2	154	15	2	72.44	2 173 200.00
32	2	2	156	16	2	66.44	1 993 200.00
33	2	2	158	16	1	48.10	1 443 000.00
34	2	3	160	1	2	71.27	2 138 100.00
35	2	3	161	1	2	73.79	2 213 700.00
36	2	3	168	3	3	100.67	3 020 100.00

37	2	3	170	3	1	48.10	1 443 000.00
38	2	3	176	5	3	100.67	3 020 100.00
39	2	3	178	5	1	48.10	1 443 000.00
40	2	3	179	5	2	72.44	2 173 200.00
41	2	3	184	7	3	100.67	3 020 100.00
42	2	3	191	8	2	72.44	2 173 200.00
43	2	3	192	9	3	100.67	3 020 100.00
44	2	3	193	9	2	73.79	2 213 700.00
45	2	3	194	9	1	48.10	1 443 000.00
46	2	3	199	10	2	72.44	2 173 200.00
47	2	3	200	11	3	100.67	3 020 100.00
48	2	3	202	11	1	48.10	1 443 000.00
49	2	3	207	12	2	72.44	2 173 200.00
50	2	3	210	13	1	48.10	1 443 000.00
51	2	3	212	14	3	100.67	3 020 100.00
52	2	3	215	14	2	72.44	2 173 200.00
53	2	3	218	15	1	48.10	1 443 000.00
54	2	3	220	16	3	100.67	3 020 100.00
55	2	4	225	1	2	73.79	2 213 700.00
56	2	4	227	1	2	72.32	2 169 600.00
57	2	4	228	2	3	102.58	3 077 400.00
58	2	4	230	2	1	48.10	1 443 000.00
59	2	4	233	3	2	73.79	2 213 700.00
60	2	4	236	4	3	102.58	3 077 400.00
61	2	4	238	4	1	48.10	1 443 000.00
62	2	4	244	6	3	102.58	3 077 400.00
63	2	4	251	7	2	72.32	2 169 600.00
64	2	4	252	8	3	102.58	3 077 400.00
65	2	4	254	8	1	48.10	1 443 000.00
66	2	4	259	9	2	72.32	2 169 600.00
67	2	4	260	10	3	102.58	3 077 400.00
68	2	4	267	11	2	72.32	2 169 600.00
69	2	4	268	12	3	102.58	3 077 400.00
70	2	4	270	12	1	48.10	1 443 000.00
71	2	4	275	13	2	72.32	2 169 600.00
72	2	4	277	14	2	73.79	2 213 700.00
73	2	4	283	15	2	72.32	2 169 600.00
74	2	4	286	16	1	48.10	1 443 000.00
75	2	1	29	6	1	50.26	1 507 800.00
76	2	1	39	8	1	50.26	1 507 800.00
77	2	1	42	9	1	46.26	1 387 800.00
78	2	1	56	12	2	73.18	2 195 400.00
79	2	1	80	16	2	70.92	2 127 600.00
80	2	2	85	2	3	104.27	3 128 100.00
81	2	2	95	4	3	104.27	3 128 100.00
82	2	2	122	9	1	48.71	1 461 300.00
83	2	3	162	1	1	48.10	1 443 000.00
84	2	3	171	3	2	72.44	2 173 200.00
85	2	3	177	5	2	73.79	2 213 700.00
86	2	3	185	7	2	73.79	2 213 700.00
87	2	3	223	16	2	72.44	2 173 200.00
88	2	4	235	3	2	72.32	2 169 600.00
89	2	4	243	5	2	72.32	2 169 600.00
90	2	4	280	15	3	102.58	3 077 400.00
<b>ИТОГО</b>						<b>6343.45</b>	<b>190 303 500.00</b>

**190 303 500 (Сто девяносто миллионов триста три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

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

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 138 от 16 марта 2016 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 30 марта 2016 года.

**Дата составления заключения:** 30 марта 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №054/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ ВПО «МФПА»
2. Удостоверение о повышении квалификации № 772400406000 НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669 от 2014г.

**Генеральный директор**



**Луньков Ю.А.**

**Гагарин А.Г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	11
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА .....	11
7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	20
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	20
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	22
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	22
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	24
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	24
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ.....	25
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	39
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	40
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	41
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	42

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 138 от 16 марта 2016 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.	
<i>Дата составления отчета</i>	30 марта 2016 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости квартир</i>	<b><u>190 303 500 (Сто девяносто миллионов триста три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	30 марта 2016 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2008 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> № 1167746214790; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru; Страховой полис (договор) № 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; 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: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

### Местоположение объекта:

Российская федерация, Краснодарский край, г. Краснодар Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

Земельный участок:

Участок для строительства жилого дома расположен в юго-восточной части города Краснодар, в Центральном внутригородском округе, в квартале, ограниченном улицами: Димитрова и Воронежская.

Строящийся объект граничит:

С севера: существующая застройка;

С юга: существующая застройка;

С востока: существующая застройка;

С запада: ул. Воронежская.

Рельеф территории спокойный.

Элементы благоустройства: игровые детские, и хозяйственные площадки, озеленение, гостевые парковки автомобильного транспорта.

### Описание объекта недвижимости:

16-ти этажный 4-х секционный 287-квартирный жилой дом с цокольным эксплуатируемым этажом и теплым чердаком. Конструктивных этажей – 17.

Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая система из монолитного железобетона с ненесущими наружными стенами, с применением унифицированной щитовой опалубки.

Прочность и устойчивость здания обеспечивается системой перекрестных стен, объединенных жесткими дисками перекрытий.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 1 000 мм.

Наружные торцевые и внутренние (продольные и поперечные) стены цокольного этажа – несущие, с наружным слоем из железобетонных панелей толщиной 120 мм, с внутренней стороны – кладка из глиняного кирпича толщиной – 120 мм. Между конструктивными слоями пространство 100 мм заполняется пенополистиролом. Общая толщина 430 мм.

Внутренние продольные и поперечные стены выше отм.0.00-несущие монолитные железобетонные 160 мм.

Перегородки – кирпичные толщиной 120 мм и из газосиликатных блоков толщиной 210 мм.

Лестничные клетки – монолитные железобетонные.

Перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 160 мм.

Покрытие – из сборных многпустотных плит, объединенных в единый жесткий диск посредством закладных деталей.

Кровля – плоская рулонная.

Высота этажа – 3 м.

Количество квартир: 287 шт., в том числе:

- однокомнатных - 112 шт.;
- двухкомнатных – 130 шт.;
- трехкомнатных – 45 шт.

Проектная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – 18 833,20 кв.м.;

Проектная общая площадь квартир (балконы и лоджии с коэффициентом) – 19 421,91 кв.м.

Количество отдельных помещений цокольного этажа – 83 шт., в том числе:

- 28 помещения общего пользования: электрощитовая, водопроводная, насосная станция, коридоры и др.

Проектная площадь помещений цокольного этажа – 1 528,96 кв.м.

Фактические площади будут определены после окончания строительства и изготовления технического паспорта на объект.

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

- установка входной двери из древесины (ДВП), окрашенной масляной краской;
- установка окон и балконных дверей, металлопластиковых со стеклопакетами с устройством откосов;
- оштукатуривание стен;
- гидроизоляция полов санузлов;
- полы – ж/б плита перекрытия без стяжки;
- наличие системы отопления;
- наличие системы вентиляции (без вент.решеток);
- система водоснабжения: стояки холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками, запорной арматурой и счетчиками без внутриквартирной разводки;
- система канализации: стояки с отводами (тройниками или крестовинами для подключения сантехнического оборудования);
- система электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному проектом для установки квартирного электрощита, устройство трубной разводки в теле бетона или за подвесным потолком от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам, розеткам и выключателям с протяжкой проводов (в соответствии с проектом) без фурнитуры;
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему».

Нежилые помещения цокольного этажа предполагаются в передаче участникам долевого строительства в следующем состоянии:

- наличие системы освещения в коридорах;
- наличие системы отопления;
- металлопластиковые окна.

### Состав общего имущества в доме:

Машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, вентиляционные камеры, электропитовые, мусоропроводы, узлы теплового учета, лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы; внутренние сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, радиодификации, пожарной сигнализации.

### В нежилых помещениях (офисах) этажа общественного назначения:

- без отделки помещений;
- установка входных дверей на этаж;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- монтаж системы естественной вентиляции;
- монтаж системы водоснабжения: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой без разводки по помещениям;
- монтаж системы канализации: стояки с отводами для подключения саноборудования (без установки саноборудования);
- монтаж системы противопожарной сигнализации;
- монтаж системы электроснабжения: прокладка проводов до этажного распределительного щита;
- прокладка телефонных проводов до этажного распределительного устройства.

### Парковочные места автостоянки:

- без отделки помещений;
- установка входных дверей на этаж;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- монтаж системы естественной вентиляции;
- монтаж системы противопожарной сигнализации;
- монтаж системы электроснабжения: прокладка проводов до этажного распределительного щита;
- устройство постоянного и аварийного освещения.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1.

п/п №	Литер	Секция	№ Квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	2	1	3	1	1	51.33
2	2	1	9	2	1	50.26
3	2	1	10	2	2	70.92
4	2	1	12	3	1	46.26
5	2	1	13	3	1	51.33
6	2	1	19	4	1	50.26
7	2	1	35	7	2	70.92
8	2	1	36	8	2	73.18

9	2	1	44	9	1	50.26
10	2	1	45	9	2	70.92
11	2	1	47	10	1	46.26
12	2	1	59	12	1	50.26
13	2	1	64	13	1	50.26
14	2	1	71	15	2	73.18
15	2	1	72	15	1	46.26
16	2	1	79	16	1	50.26
17	2	2	81	1	2	78.54
18	2	2	84	1	2	72.44
19	2	2	88	2	1	48.10
20	2	2	91	3	2	66.44
21	2	2	100	5	3	104.27
22	2	2	101	5	2	66.44
23	2	2	107	6	1	48.71
24	2	2	109	6	2	72.44
25	2	2	120	9	3	104.27
26	2	2	130	11	3	104.27
27	2	2	138	12	1	48.10
28	2	2	141	13	2	66.44
29	2	2	148	14	1	48.10
30	2	2	150	15	3	104.27
31	2	2	154	15	2	72.44
32	2	2	156	16	2	66.44
33	2	2	158	16	1	48.10
34	2	3	160	1	2	71.27
35	2	3	161	1	2	73.79
36	2	3	168	3	3	100.67
37	2	3	170	3	1	48.10
38	2	3	176	5	3	100.67
39	2	3	178	5	1	48.10
40	2	3	179	5	2	72.44
41	2	3	184	7	3	100.67
42	2	3	191	8	2	72.44
43	2	3	192	9	3	100.67
44	2	3	193	9	2	73.79
45	2	3	194	9	1	48.10
46	2	3	199	10	2	72.44
47	2	3	200	11	3	100.67
48	2	3	202	11	1	48.10
49	2	3	207	12	2	72.44
50	2	3	210	13	1	48.10
51	2	3	212	14	3	100.67
52	2	3	215	14	2	72.44
53	2	3	218	15	1	48.10
54	2	3	220	16	3	100.67
55	2	4	225	1	2	73.79
56	2	4	227	1	2	72.32
57	2	4	228	2	3	102.58
58	2	4	230	2	1	48.10
59	2	4	233	3	2	73.79
60	2	4	236	4	3	102.58
61	2	4	238	4	1	48.10
62	2	4	244	6	3	102.58
63	2	4	251	7	2	72.32
64	2	4	252	8	3	102.58
65	2	4	254	8	1	48.10
66	2	4	259	9	2	72.32
67	2	4	260	10	3	102.58
68	2	4	267	11	2	72.32

69	2	4	268	12	3	102.58
70	2	4	270	12	1	48.10
71	2	4	275	13	2	72.32
72	2	4	277	14	2	73.79
73	2	4	283	15	2	72.32
74	2	4	286	16	1	48.10
75	2	1	29	6	1	50.26
76	2	1	39	8	1	50.26
77	2	1	42	9	1	46.26
78	2	1	56	12	2	73.18
79	2	1	80	16	2	70.92
80	2	2	85	2	3	104.27
81	2	2	95	4	3	104.27
82	2	2	122	9	1	48.71
83	2	3	162	1	1	48.10
84	2	3	171	3	2	72.44
85	2	3	177	5	2	73.79
86	2	3	185	7	2	73.79
87	2	3	223	16	2	72.44
88	2	4	235	3	2	72.32
89	2	4	243	5	2	72.32
90	2	4	280	15	3	102.58
<b>ИТОГО</b>						<b>6343.45</b>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

### **Центральный район - "ЦЕНТР"**

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

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

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

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

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

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

### **Юбилейный микрорайон - "ЮМР"**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

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

Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в IV квартале 2015 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

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

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

- Кубанская Набережная - 89 698 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 75 950 руб./1 кв.м.
- Центр - 64 101 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 63 415 руб./1 кв.м.

- ЮМР - 61 705 руб./1 кв.м.
- Аврора - 60 623 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 60 244 руб./1 кв.м.

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

- СХИ - 59 501 руб./1 кв.м.
- ФМР - 58 556 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 58 256 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 58 135 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 56 988 руб./1 кв.м.
- Табачка - 56 974 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 685 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 55 350 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 55 044 руб./1 кв.м.
- Мосты - 54 895 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 54 603 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 53 335 руб./1 кв.м.
- Решино - 53 316 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 257 руб./1 кв.м.
- КГУ - 53 180 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 52 810 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 52 648 руб./1 кв.м.
- КМР - 52 278 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 52 101 руб./1 кв.м.
- Царское село - 51 800 руб./1 кв.м.
- ПРК - 51 760 руб./1 кв.м.
- МХГ - 51 707 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 50 259 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 50 028 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 50 008 руб./1 кв.м.

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

- МЖК - 49 549 руб./1 кв.м.
- Горогороды - 49 226 руб./1 кв.м.
- ККБ - 48 362 руб./1 кв.м.
- ПМР - 48 261 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 48 113 руб./1 кв.м.
- ГМР - 47 936 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 908 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 47 214 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 46 970 руб./1 кв.м.
- СМР - 46 641 руб./1 кв.м.
- КСК - 46 311 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 46 038 руб./1 кв.м.
- Водники - 45 172 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 45 089 руб./1 кв.м.
- Лорис - 44 998 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 44 997 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 44 179 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 43 508 руб./1 кв.м.
- ХБК - 43 427 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 43 375 руб./1 кв.м.

- СБС - 43 146 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 43 061 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 43 035 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 42 888 руб./1 кв.м.
- Лазурный - 42 691 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 42 569 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 42 502 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 42 366 руб./1 кв.м.
- Калинино - 42 356 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 41 199 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 41 038 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 40 000 руб./1 кв.м.

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

- Знаменский - 39 881 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 39 220 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 608 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 38 602 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 383 руб./1 кв.м.
- Березовый - 37 178 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 36 212 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 35 728 руб./1 кв.м.
- Метро - 33 000 руб./1 кв.м.
- Копанской - 17 741 руб./1 кв.м.



- ФМР - 11,36%
- Российская ул. - 10,97%
- ЧМР - 9,83%
- ККБ - 8,32%
- Центр - 7,96%
- ЮМР - 7,30%
- ГМР - 7,09%
- 40 лет Победы - 4,30%

- КМР - 4,15%
- ПМР - 2,93%
- Энка - 2,79%
- ЗИП - 3,86%
- Старый Центр - 1,64%
- СМР - 1,48%
- Аврора - 1,24%
- МХГ - 1,08%
- ШМР - 1,06%
- Витаминкомбинат - 1,04%
- Московская ул. - 1,03%
- Российский пос. - 0,98%
- 9-я Тихая - 0,95%
- Репино - 0,72%
- Авиагородок - 9 км - 0,49%
- Восточно-Кругликовская - 0,36%

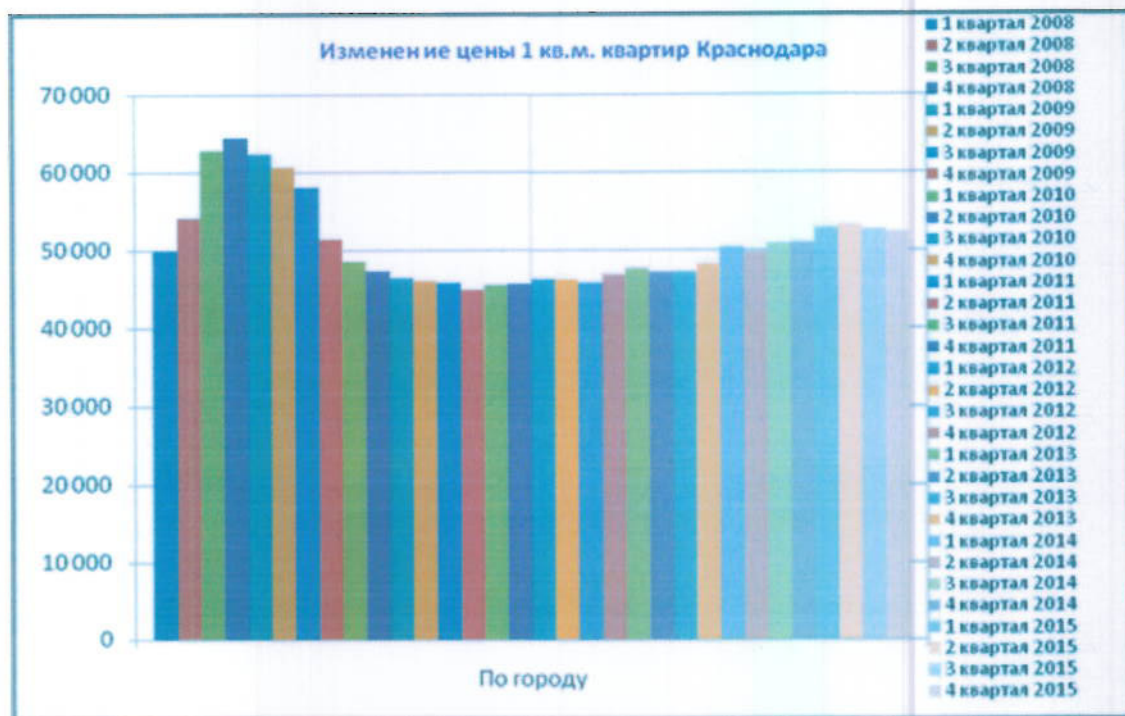
Остальные 7,07 % предложений распределяются по прочим районам города.

В целом по городу среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 52 378 руб., что на 0,5 % дешевле показателя среднего значения цены 1 кв.м. III квартала 2015 года. В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 10 909 руб. до 191 489 рублей.



В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. – 48 тыс. руб. С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 52 - 53 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир, руб.	Изменение цены %
1 квартал 2008	49 911	x
2 квартал 2008	54 108	8,4%
3 квартал 2008	52 729	15,9%
4 квартал 2008	54 411	2,7%
1 квартал 2009	52 371	-3,2%
2 квартал 2009	50 657	-2,7%
3 квартал 2009	58 128	-4,2%
4 квартал 2009	51 386	-11,6%
1 квартал 2010	48 497	-5,6%
2 квартал 2010	47 325	-2,4%
3 квартал 2010	46 366	-2,0%
4 квартал 2010	46 132	-0,5%
1 квартал 2011	45 745	-0,8%
2 квартал 2011	44 844	-2,0%
3 квартал 2011	45 488	1,4%
4 квартал 2011	45 601	0,2%
1 квартал 2012	46 190	1,3%
2 квартал 2012	46 211	0,0%
3 квартал 2012	45 784	-0,9%
4 квартал 2012	46 804	2,2%
1 квартал 2013	47 631	1,8%
2 квартал 2013	47 168	-1,0%
3 квартал 2013	47 184	0,0%
4 квартал 2013	48 257	2,3%
1 квартал 2014	50 290	4,2%
2 квартал 2014	49 805	-1,0%
3 квартал 2014	50 826	2,0%
4 квартал 2014	51 007	0,4%
1 квартал 2015	52 763	3,4%
2 квартал 2015	53 170	0,8%
3 квартал 2015	52 618	-1,0%
4 квартал 2015	52 378	-0,5%



Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 48,08 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных

квартир приходится 32,57 %, а трехкомнатных - 16,27%. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 3,07 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 58 702 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 50 584 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 51 977 руб. и 53 840 руб. соответственно.



Причем по сравнению с IV кварталом 2014 года цена 1 кв.м. увеличилась по всем типам квартир на 0,08 % - 6,60 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
4 квартал 2008	63 495	63 536	65 497	65 117
4 квартал 2009	50 018	50 635	51 876	53 014
4 квартал 2010	44 694	44 504	46 029	49 302
4 квартал 2011	46 124	44 790	44 785	47 963
4 квартал 2012	47 274	45 969	45 605	50 355
4 квартал 2013	48 860	47 336	47 403	50 844
4 квартал 2014	50 544	50 172	50 505	55 684
4 квартал 2015	50 584	51 977	53 840	58 702
Изменение за год	0,08%	3,60%	6,60%	5,42%



## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

### 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

*Поскольку в данном случае объектом оценки являются квартиры в строящемся жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в данном качестве 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 жилых помещений является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения.

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена *i*-го аналога,

*n* – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору.

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

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

**Исходные данные для расчета  
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
расположенной по адресу:**

*г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.*

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г.Краснодар, ул. Димитрова, 3/1	г. Краснодар, Гаражная	г.Краснодар, ЧМР	г.Краснодар, ул. Воронежская	г.Краснодар, Тургеневское шоссе
Цена (предложение) руб.	X	2 550 000,00	1 800 000,00	1 550 000,00	2 199 999,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		52 040,00	51 420,00	53 440,00	52 381,00
<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 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Передаваемые юридические права	право собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Этаж	-	7\19	2\3	2\4	3\3
Общая пл.(кв.м)	-	49,0	35,0	29,0	42,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.

Кухня (кв.м)		-	8,0	6,0	-
Жилая площадь (кв.м)		-	17,0	16,9	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Антикризис Краснодар»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «БЕРОНА»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_719_et_750_515696</a>
Контактный телефон		8-938-483-42-44	8-918-250-42-37	8-952-820-68-67	8-918-023-33-00

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

*г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.*

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г.Краснодар, ул. Димитрова, 3/1	г. Краснодар, 2-й пр-д Крупской	г.Краснодар, ул. Курчатова	г.Краснодар, ул. Айвазовского	г.Краснодар, ул. Дербентская
Цена (предложение) руб.	<b>X</b>	2 200 000,00	2 300 000,00	2 400 000,00	3 000 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		51 163,00	54 762,00	54 545,00	55 556,00
<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 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Передаваемые юридические права	право собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	панель	кирп.
Этаж	-	2\3	4\5	5\5	10\10
Общая пл.(кв.м)	-	43,0	42,0	44,0	54,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.

Кухня (кв.м)		-	-	6,0	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	32,0	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_23_et_7126_25671</a>
Контактный телефон		8-918-418-34-57	8-988-603-31-73	8-918-312-60-04	8-928-661-61-36

**Исходные данные для расчета  
стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры  
расположенной по адресу:**

*г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.*

*Таблица № 4.*

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, ул. Димитрова, 3/1	г.Краснодар, ул. Коммунаров	г.Краснодар, ул. Октябрьская	г.Краснодар, ул. Ставропольская	г.Краснодар, ул. Промышленная
Цена (предложение) руб.	X	3 350 000,00	3 900 000,00	3 000 000,00	5 500 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		55 833,00	51 316,00	53 571,00	59 140,00
<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 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Передаваемые юридические права	право собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Этаж	-	2\5	5\5	2\5	5\6
Общая пл.(кв.м)	-	60,0	76,0	56,0	93,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.



<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Жилая площадь (кв.м)</b>		-	-	-	-
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Аякс- Риэлт»
		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-60-m-25-et-5846-77053</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-989-801-77-42	8-918-211-05-15	8-905-401-05-23	8-988-953-03-12

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

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

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

Данная корректировка взята на данный момент по рынку недвижимости и составляет - 15% для всех аналогов квартир.

*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 -15%.

*Корректировка на тип здания*

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

*Корректировка на этажность.*

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

*Корректировка на отделку квартиры*

У оцениваемой квартиры не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта: евроремонт – 14000-16000 руб./кв.м, взята средняя величина в размере 15000 рублей за кв. м. с отделкой, хопшее -7500 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  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:  
г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г. Краснодар, ул. Димитро- ва, 3/1	г.Краснодар, ул. Гаражная	г.Краснодар, ЧМ Р	г.Краснодар, ул. Воронеж- ская	г.Краснодар, Ту ргневское шоссе
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 550 000,00	1 800 000,00	1 550 000,00	2 199 999,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		52 040,00	51 420,00	53 440,00	52 381,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		44 234,00	43 707,00	45 424,00	44 523,85
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 234,00	43 707,00	45 424,00	44 523,85

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.		44 234,00	43 707,00	45 424,00	44 523,85
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.		44 234,00	43 707,00	45 424,00	44 523,85
Условия рынка	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 234,00	43 707,00	45 424,00	44 523,85
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		37 598,90	37 150,95	38 610,40	37 845,27
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		0,00	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		37 598,90	35 293,40	36 679,88	35 953,01
Этаж		7\19	2\3	2\4	3\3
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		37 598,90	35 293,40	36 679,88	35 953,01
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00
Скорректированная цена, руб.		30 098,90	27 793,40	29 179,88	28 453,01
Итоговая скорректированная цена, руб.		30 098,90	27 793,40	29 179,88	28 453,01
Кол-во совпадений		6,00	5,00	5,00	5,00
Итого		21,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,29	0,24	0,24	0,24
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		8 599,69	6 617,48	6 947,59	6 774,53
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.		28 939,28			

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 комнатной квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1 на дату оценки составляет 28 939,28 руб.

**Расчет**  
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:  
г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квар- тира	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г. Краснодар, ул. Димитро- ва, 3/1	г.Краснодар, 2-й пр-д Крупской	г.Краснодар,ул. Курчатова	г.Краснодар, ул. Айвазов- ского	г.Краснодар,ул. Дербентская
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 200 000,00	2 300 000,00	2 400 000,00	3 000 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		51 163,00	54 762,00	54 545,00	55 556,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		43 488,55	46 547,70	46 363,25	47 222,60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		43 488,55	46 547,70	46 363,25	47 222,60
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.		43 488,55	46 547,70	46 363,25	47 222,60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная		43 488,55	46 547,70	46 363,25	47 222,60

цена, руб.					
Условия рынка	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		43 488,55	46 547,70	46 363,25	47 222,60
Передаваемые юридические права	право требования	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		36 965,27	39 565,55	39 408,76	40 139,21
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	панель	кирп.
Корректировка в %		-5,00	-5,00	5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		35 117,00	37 587,27	41 379,20	38 132,25
Этаж		2\3	4\5	5\5	10\10
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		35 117,00	37 587,27	41 379,20	38 132,25
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00
Скорректированная цена, руб.		27 617,00	30 087,27	33 879,20	30 632,25
Итоговая скорректированная цена, руб.		27 617,00	30 087,27	33 879,20	30 632,25
Кол-во совпадений		<u>5,00</u>	<u>5,00</u>	5,00	5,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		6 904,25	7 521,82	8 469,80	7 658,06
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					30 553,93

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 комнатной квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1 на дату оценки составляет 30 553,93 руб.

**Расчет**  
*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры*  
**РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**  
*г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1.*

Таблица № 7.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира	3 комн. кварти- ра	3 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, ул. Димитро- ва, 3/1	г.Краснодар, ул. Коммуна- ров	г.Краснодар,ул. Октябрьская	г.Краснодар, ул. Ставропольская	г.Краснодар,ул. Промышленная
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 350 000,00	3 900 000,00	3 000 000,00	5 500 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		55 833,00	51 316,00	53 571,00	59 140,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		47 458,05	43 618,60	45 535,35	50 269,00
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 458,05	43 618,60	45 535,35	50 269,00
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.		47 458,05	43 618,60	45 535,35	50 269,00
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.		47 458,05	43 618,60	45 535,35	50 269,00
Условия рынка	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.	март 2016 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		47 458,05	43 618,60	45 535,35	50 269,00
Передаваемые юри- дические права	право требо- вания	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		40 339,34	37 075,81	38 705,05	42 728,65
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		38 322,38	35 222,02	36 769,80	40 592,22
Этаж		2\5	5\5	2\5	5\6
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		38 322,38	35 222,02	36 769,80	40 592,22
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00	-7 500,00
Скорректированная цена, руб.		30 822,38	27 722,02	29 269,80	33 092,22
Итоговая скорректированная цена, руб.		30 822,38	27 722,02	29 269,80	33 092,22
Кол-во совпадений		<u>5,00</u>	<u>5,00</u>	5,00	5,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		7 705,59	6 930,50	7 317,45	8 273,05
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					30 226,60

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 комнатной** квартиры в строящемся жилком доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1 **на дату оценки составляет 30 226,60 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.	28 939,28	36	10 418,14	
2-комн.	30 553,93	42	12 832,65	
3-комн.	30 226,60	22	6 649,85	
Итого				<b>29 900,64</b>
Итого округленно				<b>30 000,00</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 30 000,00 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 №	Литер	Секция	№ Квар-тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь кварти-ры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	1	3	1	1	51.33	1 539 900.00
2	2	1	9	2	1	50.26	1 507 800.00
3	2	1	10	2	2	70.92	2 127 600.00
4	2	1	12	3	1	46.26	1 387 800.00
5	2	1	13	3	1	51.33	1 539 900.00
6	2	1	19	4	1	50.26	1 507 800.00
7	2	1	35	7	2	70.92	2 127 600.00
8	2	1	36	8	2	73.18	2 195 400.00
9	2	1	44	9	1	50.26	1 507 800.00
10	2	1	45	9	2	70.92	2 127 600.00
11	2	1	47	10	1	46.26	1 387 800.00
12	2	1	59	12	1	50.26	1 507 800.00
13	2	1	64	13	1	50.26	1 507 800.00
14	2	1	71	15	2	73.18	2 195 400.00
15	2	1	72	15	1	46.26	1 387 800.00
16	2	1	79	16	1	50.26	1 507 800.00
17	2	2	81	1	2	78.54	2 356 200.00
18	2	2	84	1	2	72.44	2 173 200.00
19	2	2	88	2	1	48.10	1 443 000.00
20	2	2	91	3	2	66.44	1 993 200.00
21	2	2	100	5	3	104.27	3 128 100.00
22	2	2	101	5	2	66.44	1 993 200.00
23	2	2	107	6	1	48.71	1 461 300.00
24	2	2	109	6	2	72.44	2 173 200.00
25	2	2	120	9	3	104.27	3 128 100.00
26	2	2	130	11	3	104.27	3 128 100.00
27	2	2	138	12	1	48.10	1 443 000.00
28	2	2	141	13	2	66.44	1 993 200.00
29	2	2	148	14	1	48.10	1 443 000.00
30	2	2	150	15	3	104.27	3 128 100.00
31	2	2	154	15	2	72.44	2 173 200.00
32	2	2	156	16	2	66.44	1 993 200.00
33	2	2	158	16	1	48.10	1 443 000.00
34	2	3	160	1	2	71.27	2 138 100.00
35	2	3	161	1	2	73.79	2 213 700.00
36	2	3	168	3	3	100.67	3 020 100.00
37	2	3	170	3	1	48.10	1 443 000.00
38	2	3	176	5	3	100.67	3 020 100.00
39	2	3	178	5	1	48.10	1 443 000.00
40	2	3	179	5	2	72.44	2 173 200.00
41	2	3	184	7	3	100.67	3 020 100.00
42	2	3	191	8	2	72.44	2 173 200.00
43	2	3	192	9	3	100.67	3 020 100.00
44	2	3	193	9	2	73.79	2 213 700.00

45	2	3	194	9	1	48.10	1 443 000.00
46	2	3	199	10	2	72.44	2 173 200.00
47	2	3	200	11	3	100.67	3 020 100.00
48	2	3	202	11	1	48.10	1 443 000.00
49	2	3	207	12	2	72.44	2 173 200.00
50	2	3	210	13	1	48.10	1 443 000.00
51	2	3	212	14	3	100.67	3 020 100.00
52	2	3	215	14	2	72.44	2 173 200.00
53	2	3	218	15	1	48.10	1 443 000.00
54	2	3	220	16	3	100.67	3 020 100.00
55	2	4	225	1	2	73.79	2 213 700.00
56	2	4	227	1	2	72.32	2 169 600.00
57	2	4	228	2	3	102.58	3 077 400.00
58	2	4	230	2	1	48.10	1 443 000.00
59	2	4	233	3	2	73.79	2 213 700.00
60	2	4	236	4	3	102.58	3 077 400.00
61	2	4	238	4	1	48.10	1 443 000.00
62	2	4	244	6	3	102.58	3 077 400.00
63	2	4	251	7	2	72.32	2 169 600.00
64	2	4	252	8	3	102.58	3 077 400.00
65	2	4	254	8	1	48.10	1 443 000.00
66	2	4	259	9	2	72.32	2 169 600.00
67	2	4	260	10	3	102.58	3 077 400.00
68	2	4	267	11	2	72.32	2 169 600.00
69	2	4	268	12	3	102.58	3 077 400.00
70	2	4	270	12	1	48.10	1 443 000.00
71	2	4	275	13	2	72.32	2 169 600.00
72	2	4	277	14	2	73.79	2 213 700.00
73	2	4	283	15	2	72.32	2 169 600.00
74	2	4	286	16	1	48.10	1 443 000.00
75	2	1	29	6	1	50.26	1 507 800.00
76	2	1	39	8	1	50.26	1 507 800.00
77	2	1	42	9	1	46.26	1 387 800.00
78	2	1	56	12	2	73.18	2 195 400.00
79	2	1	80	16	2	70.92	2 127 600.00
80	2	2	85	2	3	104.27	3 128 100.00
81	2	2	95	4	3	104.27	3 128 100.00
82	2	2	122	9	1	48.71	1 461 300.00
83	2	3	162	1	1	48.10	1 443 000.00
84	2	3	171	3	2	72.44	2 173 200.00
85	2	3	177	5	2	73.79	2 213 700.00
86	2	3	185	7	2	73.79	2 213 700.00
87	2	3	223	16	2	72.44	2 173 200.00
88	2	4	235	3	2	72.32	2 169 600.00
89	2	4	243	5	2	72.32	2 169 600.00
90	2	4	280	15	3	102.58	3 077 400.00
<b>ИТОГО</b>						<b>6343.45</b>	<b>190 303 500.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, 3/1, по состоянию на 30 марта 2016 года составляет:

**190 303 500 (Сто девяносто миллионов триста три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луньков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А. Луньков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

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

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве

*наименование регистрирующего органа*

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

Старший государственный  
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

*Подпись, Фамилия, инициалы*



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

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

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

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

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

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

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

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

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

 / 

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

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



С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178



# ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058406/15

«03» сентября 2015

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
  - 1.1. Закрытое акционерное общество «Челябинское информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссе́нная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-57, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:**
  - 2.1. Страховец 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) (Листовая ФСН 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 имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и правил оценочной деятельности.
  - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
  - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу (оценщиками, заключившими 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 *Виталий Афанасьев*

Страховщик *О.Ф.И.*

Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение 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 предоставления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или исковой заявления, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.  
5.5. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (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 прекращает свое действие, за исключением Страхователем 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 гражданственности.  
При этом неправомерные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием неправомерных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.

### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:  
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;  
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по ускорению ущерба, если такие расходы были необходимыми или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.  
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях пресечения дальнейшего возникновения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

### 9.1.4 РАСХОДЫ НА ЗАЩИТУ СТРАХОВАТЕЛЯ

при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.  
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
10.2. Также по настоящему Договору не признаются 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 *Виталий Афанасьев*

Страховщик *О.Ф.И.*

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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору устанавливается в размере 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 неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию 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  
«НИКА С»**

От Страхователя  
(Генеральный директор, действующий на основании Устава).  


**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  
(Зам. начальника отдела  
Прохорова Т.В., действующий на основании Устава)  
3/15 от 19.02.2015 г.  




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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

№ 2192-08

*Дата*

*Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт 45-09 №844513 выдан \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. оценщика)  
отделением по району Черемушки ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО  
09.06.2008

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"  
(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП1984783 26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*



Петровская Е.В.

Москва

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

г. Москва

«03» сентября 2015 г.

- 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. 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 (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 Страхователю в  
течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие  
в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или  
Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с  
даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении  
страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.,  
10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с  
п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000,- (Триста тысяч) рублей..  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего  
Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1.110,- (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии  
производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по  
20.09.2015г.  
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 никаких-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

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) НУУ ВПО

Московская академия (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

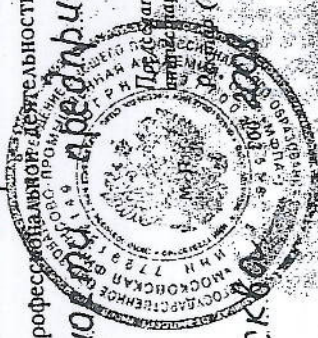
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова

Юрия Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



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 Маскавовский  
(наименование организации, осуществляющей подготовку специалистов профессионального образования)  
Финансово-промышленный университет Синергия  
 по программе  
наименование программы профессионального образования  
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов  
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговые контрольные экзамены</u>		<u>отлично</u>

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



Выполнил(а) требования к теме нет  
(именование темы)

Директор (директор) [Signature]  
Секретарь

Город Москва 100 2011

0405

Регистрационный номер

Прошнуровано  
53 листа(ов)  
Генеральный директор  
Гагарин А.Г.

