

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

Отчет № 058/16Н

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,
(Литер 2).

Заказчик: ООО «Управляющая компания
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,
Д.У.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, (Литер 2).

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	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость квартиры итого (руб.)
1	53	1	11	1	51.33	1 539 900.00
2	60	1	12	2	70.92	2 127 600.00
3	69	1	14	1	50.26	1 507 800.00
4	155	2	16	3	104.27	3 128 100.00
5	201	3	11	2	73.79	2 213 700.00
6	209	3	13	2	73.79	2 213 700.00
7	265	4	11	2	73.79	2 213 700.00
8	273	4	13	2	73.79	2 213 700.00
Итого					571.94	17 158 200.00

17 158 200 (Семнадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч двести) 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».

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтройКубань»
Основание - Договор участия в долевом строительстве от 27 июля 2010 года, Договор уступки права (требования) от 18 марта 2016 года.

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 139 от 24 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, (Литер 2).

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 №058/16Н «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, (Литер 2)».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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

2. Удостоверение о повышении квалификации № 72400406000
НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669, 2014

Генеральный директор



Луныков Ю.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	10
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.....	10
7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	15
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	17
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	17
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА.....	19
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	19
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ.....	20
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	34
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	35
13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	36

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<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, (Литер 2)	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 139 от 24 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 2016г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>17 158 200 (Семнадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч двести) рублей 00 копеек.</u>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>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, (Литер 2)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки</i>	30 марта 2016г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	53	1	11	1	51.33
2	60	1	12	2	70.92
3	69	1	14	1	50.26
4	155	2	16	3	104.27
5	201	3	11	2	73.79
6	209	3	13	2	73.79
7	265	4	11	2	73.79
8	273	4	13	2	73.79
Итого					571.94

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

Краснодар можно смело называть одним из самых доступных административных центров субъектов России с точки зрения цен на жилую недвижимость – более четверти всего объема предложения в данной локации относится к ценовой категории до 2 млн рублей включительно. Еще треть – это квартиры стоимостью от двух до трех миллионов рублей. Таким образом, по оценке экспертов ЦИАН, с бюджетом в 3 млн рублей покупателю доступен выбор более чем из 60% лотов на рынке.



Квартиры стоимостью от 3 до 7 млн рублей на рынке недвижимости Краснодара вполне можно отнести к сегменту бизнес-класса. На их долю приходится 34,2% от всего объема предложения. Что касается дорогого жилья стоимостью более 7 млн рублей, то в этой категории ассортимент довольно ограничен – всего 4,7% предложения. В общей сложности на сегодняшний день в Краснодаре предлагается немногим более 50 тыс. квартир на продажу.

Как и в любом другом городе, лидером по объему предложения в Краснодаре является сегмент однокомнатных квартир – на локальном рынке их доля составляет 45,1%. Ровно треть – у «двушек». Трехкомнатные лоты занимают 18,5% от общего количества, а многокомнатных квартир (4 комнаты и более) – лишь 3% рынка.



Данные ЦИАН

При этом почти четверть – 24,8% - от общего объема предложения – это однокомнатные квартиры стоимостью до 2 млн включительно. А еще 16% - «однушки» стоимостью от 2 до 3 млн рублей. Таким образом, почти 41% рынка Краснодара составляют однокомнатные квартиры в ценовой категории до 3 млн рублей включительно.

Остальные же категории жилья ощутимо отстают от этого показателя. Так, на долю двухкомнатных квартир стоимостью от 2 до 3 млн рублей приходится 14,8% рынка, а в диапазоне от 3 до 5 млн рублей представлены 13,1% «двушек».

В категории однокомнатных квартир в Краснодаре преобладают лоты стоимостью до 2 млн рублей включительно – 54,9% от объема предложения данной типологии жилья. Еще 35,4% приходится на ценовой диапазон от 2 до 3 млн рублей. Остальные 10 с небольшим процентов распределяются между более дорогими сегментами.

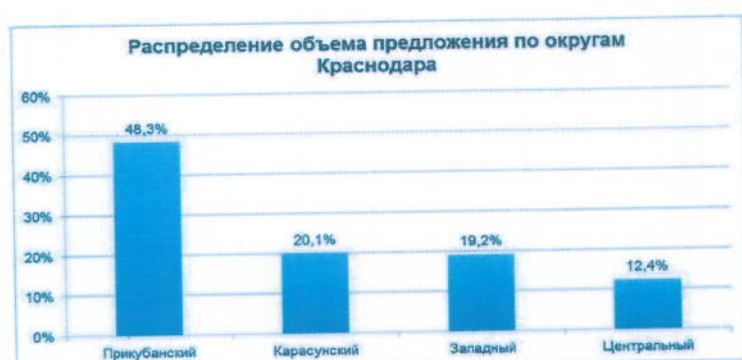


Данные ЦИАН

Среди «двушек» наибольший объем предложения сосредоточен в диапазоне от 2 до 3 млн рублей – 44,3% от общего количества двухкомнатных лотов на рынке Краснодара. 39,2% занимают квартиры стоимостью от 3 до 5 млн рублей, а на долю объектов стоимостью до 2 млн рублей включительно приходится 7,9% предложения в данной категории.

Более половины – 51,4% - трехкомнатных квартир в Краснодаре покупателям обойдется по цене от 3 до 5 млн рублей. В диапазоне от 5 до 7 млн рублей предлагается 18,9% лотов с тремя комнатами. Еще 14,6% - это дешевые «трешки» стоимостью 2-3 млн рублей. И оставшиеся 13,9% занимают дорогие квартиры в данной категории, выставленные на продажу по цене более 7 млн рублей.

На долю многокомнатных квартир эконом-класса (стоимостью до 5 млн рублей включительно) приходится 35,1% от общего объема лотов с четырьмя комнатами и более. Еще 28,4% - это высший ценовой сегмент, в котором цены стартуют от 10 млн рублей. А в диапазонах от 3 до 5 млн рублей и от 5 до 7 млн рублей представлено примерно равные доли квартир этой типологии – 18,7% и 17,7% соответственно.



Данные ЦИАН

По административному делению городской округ Краснодар делится на 4 внутригородских округа. И наибольший объем предложения сегодня представлен в Прикубанском округе – почти половина от всего объема (48,3%) или 24,2 тыс. лотов в количественном выражении. Второе и третье места занимают Карасунский и Западный округа: 20,1% и 19,2% от общего количества квартир, выставленных на продажу в Краснодаре, соответственно. И меньше всего лотов предлагается в Центральном округе – 12,4%.

Самая большая доля доступных предложений представлена в Карасунском округе Краснодара – 73% квартир здесь продается по цене до 3 млн рублей включительно. Вторую позицию по объему недорогого жилья занимает Прикубанский округ – 68,6% квартир стоимостью до 3 млн рублей. В Центральном округе таких квартир 53%, а меньше всего в Западном – 35,5%.

Лидером по объему наиболее дорогого жилья, выставленного на продажу, является Западный округ Краснодара – суммарно тут представлено 11,4% квартир стоимостью более 7 млн рублей. В Центральном округе доля таких лотов почти вдвое меньше – 5,9%. А в Карасунском и Прикубанском округах квартиры в сегменте дорогого жилья представлены крайне скудно: 1,5% и 1,4% соответственно.



Данные ЦИАН

Самая дорогая квартира на сегодняшний день в Краснодаре выставлена на продажу по цене 85 млн рублей. Она расположена в Западном округе на Офицерской улице и представляет собой трехэтажный пентхаус площадью 450 кв. м с эксклюзивным ремонтом.

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 5 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 Краснодаре 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.

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 недвижимо-

сти соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

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

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

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

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{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	г.Краснодар, пер. Гагаринский	г.Краснодар, ул. Черкасская	г.Краснодар, ул. Героев-Разведчиков	г.Краснодар, ул. Мусоргского
Цена (предложение) руб.	X	1 900 000,00	1 890 000,00	1 750 000,00	2 100 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		46 341,00	47 250,00	48 611,00	50 000,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	блоч.	кирп.
Этаж	-	2\16	3\7	16\16	3\6
Общая пл.(кв.м)	-	41,0	40,0	36,0	42,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	10,0	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	18,0	-
Источник информации		www.avito.r г,частное объявление	www.avito.r г,частное объявление	www.avito.r г,частное объявление	www.avito.r г,частное объявление
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_216_et_684_988620	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_37_et_665840125	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_1616_et_663011990	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_36_et_333825121
Контактный телефон		8-938-524-31-61	8-988-287-73-07	8-928-275-18-30	8-905-416-12-51

**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	г.Краснодар, ул. Арбатская	г.Краснодар, ул. Тверская	г.Краснодар, ул. Московская	г.Краснодар, ул. 9-я Тихая
Цена (предложение) руб.	X	2 400 000,00	1 880 000,00	2 250 000,00	3 000 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		47 059,00	47 000,00	50 000,00	51 724,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	панель
Этаж	-	3\3	3\4	3\6	9\12
Общая пл.(кв.м)	-	51,0	40,0	45,0	58,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-51-m-33-et-700347627	www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-40-m-34-et-522160193	www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-36-et-700243867	www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-58-m-912-et-700222377
Контактный телефон		8-929-832-43-82	8-910-972-71-87	8-918-185-80-90	8-962-864-40-95

**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	г.Краснодар, ул. Красных Партизан	г.Краснодар, ул. Яна Полуяна	г.Краснодар, ул. Яна Полуяна	г.Краснодар, ул. Яна Полуяна
Цена (предложение) руб.	X	3 600 000,00	2 600 000,00	3 200 000,00	3 050 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		48 649,00	52 000,00	50 000,00	49 194,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	блоч.	блоч.
Этаж	-	1\5	3\5	5\5	6\9
Общая пл.(кв.м)	-	74,0	50,0	64,0	62,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Кухня (кв.м)		14/,0	-	-	8,0
Жилая площадь (кв.м)		47,0	35,0	-	42,0
Источник информации		www.avito.ru г,частное объявление	www.avito.ru г,частное объявление	www.avito.ru г,частное объявление	www.avito.ru г, АН «Недвижимость города»
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_15_et_6788_21299	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_35_et_6902_37690	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_55_et_5605_15468	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_69_et_5776_78797
Контактный телефон		8-988-233-40-35	8-928-844-33-26	8-961-527-31-02	8-918-134-89-23

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

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)

Данная корректировка взята как средняя по рынку недвижимости и составляет -10% для всех аналогов.

Корректировка на форму оплаты

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

Корректировка на структуру платежа

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

Корректировка на срочность сделки

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

Корректировка на условия рынка (дату предложения)

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

Корректировка на имущественные права:

Анализ рынка продажи квартир показал, что стоимость квартир находящихся в собственности, выше стоимости квартир на которые не оформлены права собственности, на 15-20%, оценщиком применена корректировка -15%.

Корректировка на тип здания

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

Корректировка на этажность.

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

Корректировка на отделку квартиры

У оцениваемой квартиры не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта: евроремонт – 14000-18000 руб./кв.м, взята средняя величина в размере 16000 рублей за кв. м. с отделкой, хорошее -8000 руб./кв.м.

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

Расчет

стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
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. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г.Краснодар, ул. Димитрова	г.Краснодар, пер. Гаражный	г.Краснодар, ул. Черкасская	г.Краснодар, Героев Развед- чиков	г.Краснодар, ул. Мусоргского
Цена (предложе- ние), руб.	Х	1 900 000.00	1 890 000.00	1 750 000.00	2 100 000.00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		46 341.00	47 250.00	48 611.00	50 000.00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Итого в %		0.90	0.90	0.90	0.90
Скорректированная цена		41 706.90	42 525.00	43 749.90	45 000.00
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		41 706.90	42 525.00	43 749.90	45 000.00
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.		41 706.90	42 525.00	43 749.90	45 000.00
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.		41 706.90	42 525.00	43 749.90	45 000.00
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		41 706.90	42 525.00	43 749.90	45 000.00
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.		35 450.87	36 146.25	37 187.42	38 250.00
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	блоч.	кирп.
Корректировка в %		0.00	-3.00	3.00	-3.00
Скорректированная цена, руб.		35 450.87	35 061.86	38 303.04	37 102.50
Этаж		2\16	3\7	16\16	3\6
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		35 450.87	35 061.86	38 303.04	37 102.50
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00
Скорректированная цена, руб.		27 450.87	27 061.86	30 303.04	29 102.50
Итоговая скорректированная цена, руб.		27 450.87	27 061.86	30 303.04	29 102.50
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.		7 843.10	6 443.30	7 215.01	6 929.17
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					28 430.58

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комн.квартир в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Димитрова 3/1, на дату оценки составляет 28 430,58 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. квар- тира	2 комн. кварти- ра	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г.Краснодар, ул. Димитрова	г.Краснодар, ул. Арбатская	г.Краснодар, ул. Тверская	г.Краснодар, ул. Московская	г.Краснодар, ул. 9-я Тихая
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 400 000.00	1 880 000.00	2 250 000.00	3 000 000.00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		47 059.00	47 000.00	50 000.00	51 724.00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Итого в %		0.90	0.90	0.90	0.90
Скорректированная цена		42 353.10	42 300.00	45 000.00	46 551.60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		42 353.10	42 300.00	45 000.00	46 551.60
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.		42 353.10	42 300.00	45 000.00	46 551.60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		42 353.10	42 300.00	45 000.00	46 551.60
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		42 353.10	42 300.00	45 000.00	46 551.60
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.		36 000.14	35 955.00	38 250.00	39 568.86
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	панель
Корректировка в %		-3.00	-3.00	-3.00	5.00
Скорректированная цена, руб.		34 920.13	34 876.35	37 102.50	41 547.30
Этаж		3\3	3\4	3\6	9\12
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		34 920.13	34 876.35	37 102.50	41 547.30
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00
Скорректированная цена, руб.		26 920.13	26 876.35	29 102.50	33 547.30
Итоговая скорректированная цена, руб.		26 920.13	26 876.35	29 102.50	33 547.30
Кол-во совпадений		5.00	5.00	5.00	5.00
Итого		20.00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0.25	0.25	0.25	0.25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		6 730.03	6 719.09	7 275.63	8 386.83
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					29 111.57

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комн. квартир в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Димитрова 3/1, на дату оценки составляет 29 111,57 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. кварти- ра	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира
Местоположение объекта	г.Краснодар, ул. Димитрова	г.Краснодар, ул. Красных Партизан	г.Краснодар, ул. Яна Полуяна	г.Краснодар, ул. Яна Полуя- на	г.Краснодар, ул. Яна Полуяна
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 600 000.00	2 600 000.00	3 200 000.00	3 050 000.00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		48 649.00	52 000.00	50 000.00	49 194.00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Итого в %		0.90	0.90	0.90	0.90
Скорректированная цена		43 784.10	46 800.00	45 000.00	44 274.60
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		43 784.10	46 800.00	45 000.00	44 274.60
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.		43 784.10	46 800.00	45 000.00	44 274.60
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		43 784.10	46 800.00	45 000.00	44 274.60
Условия рынка	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.	март 2016г.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		43 784.10	46 800.00	45 000.00	44 274.60
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.		37 216.49	39 780.00	38 250.00	37 633.41
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	блоч.	блоч.
Корректировка в %		5.00	5.00	3.00	3.00
Скорректированная цена, руб.		39 077.31	41 769.00	39 397.50	38 762.41
Этаж		1\5	3\5	5\5	6\9
Корректировка в %		5.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		41 031.17	41 769.00	39 397.50	38 762.41
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00
Скорректированная цена, руб.		33 031.17	33 769.00	31 397.50	30 762.41
Итоговая скорректированная цена, руб.		33 031.17	33 769.00	31 397.50	30 762.41
Кол-во совпадений		4.00	5.00	5.00	5.00
Итого		19.00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0.21	0.26	0.26	0.26
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		6 953.93	8 886.58	8 262.50	8 095.37
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					32 198.38

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 комн. квартир в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Димитрова 3/1, на дату оценки составляет 32 198,38 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.	28 430,58	25	7 107,65	
2-комн.	29 111,57	62	18 049,17	
3-комн.	32 198,38	13	4 185,79	
Итого				29 342,61
Итого округленно				30 000,00

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 30 000,00 руб.:

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица №9.

№ п/п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость квартиры итого (руб.)
1	53	1	11	1	51.33	1 539 900.00
2	60	1	12	2	70.92	2 127 600.00
3	69	1	14	1	50.26	1 507 800.00
4	155	2	16	3	104.27	3 128 100.00
5	201	3	11	2	73.79	2 213 700.00
6	209	3	13	2	73.79	2 213 700.00
7	265	4	11	2	73.79	2 213 700.00
8	273	4	13	2	73.79	2 213 700.00
Итого					571.94	17 158 200.00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

17 158 200 (Семнадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч двести) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луников



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



13. ПРИЛОЖЕНИЕ



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



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

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. Закрытое акционерное общество «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА»», Россия, 109348, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238. Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
2. **СТРАХОВЩИК:**
 - 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патрикеева, 12 стр.2.
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования №0928 77 от 20.07.2010 г.).
4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением солидарных 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 несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
 - 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь: *Зиндур Асанов*

Страховщик: *ОФР*

Правила страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непредвиденными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проиграло или должно будет проиграть для восстановления нарушенного права, ущерба 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 урегулированию ущерба, если такие расходы были необходимы для выполнения указанной Страхователем. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь: *Зиндур Асанов*

Страховщик: *ОФР*



**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

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

Паспорт 45-09 №844513 — выдан

(Ф.И.О. оценщика)

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АЭМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Луньковская Е.В.

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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Луньков Юрий Александрович
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС РОССИИ
ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь
подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с
риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной
деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную
силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия
Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате
нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной
деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся
Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при
ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые
были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о
возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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) ИУО ВПО
Московская финансово-промышленная
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
академия

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова
(фамилия, имя, отчество)
Юрия Александровича

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



Власов
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 директор

Город Москва

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано 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 "Московский
(наименование)
финансово-промышленный университет "Синергия
образовательного учреждения (подразделение) дополнительного профессионального образования
 по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

Прошел(а) нет (наименование предприятия)

Выполнил(а) итоговую работу (наименование учреждения) нет



Иванов
 директор (директор)
 Секретарь

Город Москва год 2011



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

0405

Регистрационный номер

Прошнуровано

43 листа(ов)

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

