

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

ОТЧЁТ № 063/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й
Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1,
2, 3, 4, 5, 7

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)

«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Исполнитель: ООО «НИКА С»

Дата выполнения отчета: 15.06.2018 г.

г. Москва, 2018 год



«15» июня 2018 г.

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

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

Заключение о стоимости объекта оценки

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 15 июня 2018 года, составляет:

| № п/п | Литер | Секция | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|-------|--------|------------|------|---------------|--------------------------------|------------------------|
| 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 3 | 1 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |
| 4 | 1 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 5 | 1 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 6 | 1 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 7 | 1 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 8 | 1 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 9 | 1 | 1 | 12 | 3 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 10 | 1 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 11 | 1 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 12 | 1 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 13 | 1 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 14 | 1 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 15 | 1 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 16 | 1 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 17 | 1 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 18 | 1 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 19 | 1 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 20 | 1 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 21 | 1 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 22 | 1 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 23 | 1 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 24 | 1 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 25 | 1 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 26 | 1 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 27 | 1 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 28 | 1 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 29 | 1 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 30 | 1 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 31 | 1 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 32 | 1 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 33 | 1 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 34 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 35 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 36 | 2 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |
| 37 | 2 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 38 | 2 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 39 | 2 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 40 | 2 | 1 | 9 | 3 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---|-------|--------------|
| 41 | 2 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 42 | 2 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 43 | 2 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 44 | 2 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 45 | 2 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 46 | 2 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 47 | 2 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 48 | 2 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 49 | 2 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 50 | 2 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 51 | 2 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 52 | 2 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 53 | 2 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 54 | 2 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 55 | 2 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 56 | 2 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 57 | 2 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 58 | 2 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 59 | 2 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 60 | 2 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 61 | 2 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 62 | 2 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 63 | 2 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 64 | 2 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 65 | 2 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 66 | 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 67 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 68 | 3 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 69 | 3 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 70 | 3 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 71 | 3 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 72 | 3 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 73 | 3 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 74 | 3 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 75 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 76 | 3 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 77 | 3 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 78 | 3 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 79 | 3 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 80 | 3 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 81 | 3 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 82 | 3 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 83 | 3 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 84 | 3 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 85 | 3 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 86 | 3 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 87 | 3 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 88 | 3 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 89 | 3 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 90 | 3 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 91 | 3 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 92 | 3 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 93 | 3 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 94 | 3 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 95 | 3 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 96 | 3 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 97 | 3 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 98 | 3 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 99 | 3 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 100 | 3 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 101 | 3 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 102 | 3 | 4 | 37 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---|-------|--------------|
| 103 | 3 | 4 | 38 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 104 | 3 | 4 | 39 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 105 | 3 | 4 | 40 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 106 | 3 | 4 | 41 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 107 | 3 | 4 | 42 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 108 | 3 | 4 | 43 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 109 | 3 | 4 | 44 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 110 | 3 | 4 | 45 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 111 | 3 | 4 | 46 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 112 | 3 | 4 | 47 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 113 | 3 | 4 | 48 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 114 | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 115 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 116 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 117 | 4 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 118 | 4 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 119 | 4 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 120 | 4 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 121 | 4 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 122 | 4 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 123 | 4 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 124 | 4 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 125 | 4 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 126 | 4 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 127 | 4 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 128 | 4 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 129 | 4 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 130 | 4 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 131 | 4 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 132 | 4 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 133 | 4 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 134 | 4 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 135 | 4 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 136 | 4 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 137 | 4 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 138 | 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 139 | 5 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 140 | 5 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 141 | 5 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 142 | 5 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 143 | 5 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 144 | 5 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 145 | 5 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 146 | 5 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 147 | 5 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 148 | 5 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 149 | 5 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 150 | 5 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 151 | 5 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 152 | 5 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 153 | 5 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 154 | 5 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 155 | 5 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 156 | 5 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 157 | 5 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 158 | 5 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 159 | 5 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 160 | 7 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 161 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 162 | 7 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 163 | 7 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 164 | 7 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |

| | | | | | | | |
|---------------|---|---|----|---|---|-----------------|-----------------------|
| 165 | 7 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 166 | 7 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 167 | 7 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 168 | 7 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 169 | 7 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 170 | 7 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 171 | 7 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 172 | 7 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 173 | 7 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 174 | 7 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 175 | 7 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 176 | 7 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 177 | 7 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 178 | 7 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 179 | 7 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| Итого: | | | | | | 7 729.30 | 262 796 200.00 |

262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть 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».

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

Основание:

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 203 от 31 мая 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7.

Дата осмотра и проведения оценки: 15 июня 2018 года.

Дата составления заключения: 15 июня 2018 года.

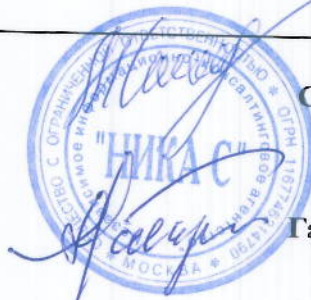
Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ.

Генеральный директор



Соколова М.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 2 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 3 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 4 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 5 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 6 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 7 |
| 6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 7 |
| 6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 10 |
| 6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 10 |
| 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА | 19 |
| 8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА | 20 |
| 8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 22 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 24 |
| 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА | 24 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 37 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ | 38 |
| 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ | 39 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ | 40 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | | |
|--|--|--------------------------|
| <i>Основания для проведения оценки</i> | Задание на оценку № 203 к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года | |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i> | Имущественные права (права требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7. | |
| <i>Дата составления отчета</i> | 15 июня 2018 г. | |
| <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i> | Затратный | Не применялся, см. п.6.3 |
| | Сравнительный | 262 796 200.00 руб. |
| | Доходный | Не применялся, см. п.6.3 |
| <i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i> | <u>262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей 00 копеек.</u> | |
| <i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i> | Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования | |

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Недвижимость (квартиры) |
| Состав объекта оценки | Однокомнатные, двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры, расположенные по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7. |
| Документы, содержащие характеристики объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г. |
| Имущественные права на объект оценки | Право требования |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление |
| Субъект права | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство». |
| Цель оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений |
| Вид стоимости | Рыночная (справедливая) стоимость |
| Дата оценки | 15 июня 2018 г. |
| Срок проведения оценки | 10 - 15 июня 2018г. |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка | 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> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Жилищная программа»); <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p> |
| <p>Сведения об оценщике</p> | <p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) <u>Регистрационный номер</u> 477 от 15.12. 2010 г.; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 16 лет (с октября 2001 г.); <u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»; <u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83; Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 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);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

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

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

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

рыночная стоимость/цена (market value).

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

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

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

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

Принципы, связанные с рыночной средой:

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

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

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

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффективным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

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

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

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

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

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартиры для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

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

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, **затратный подход** не применялся.

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

| Характеристика объекта | Описание, значения |
|--|--|
| Характеристика местоположения объекта оценки | |
| Адрес объекта оценки | Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7. |
| Район | Прикубанский |
| Транспортная доступность | Хорошая. В 2 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | В непосредственной близости располагаются торговоразвлекательные объекты, школы, детсады и поликлиники |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Удовлетворительная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | - |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |
| Общая характеристика здания | |
| Тип здания | Многоквартирный жилой дом |
| Срок сдачи | 2018г.-2019г. |

| Характеристика объекта | Описание, значения |
|---|---|
| Материал наружных стен | Монолит |
| Материал перекрытий | Железобетон |
| Отделка квартир | предчистовая |
| Количество этажей в здании | 3 |
| Наличие чердака (мансарды) в здании | Имеется |
| Наличие подвала в здании | Имеется |
| Наличие домофона, консьержа и т.п. | Домофон |
| Наличие лифта | Имеется |
| Наличие мусоропровода | Имеется |
| Характеристика объекта оценки | |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | Квартиры будут использоваться в качестве жилья |
| Количество квартир на этаже | 4 |
| Кол-во комнат | Однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные |
| Тип комнат | Изолированные |
| Высота потолков | 2,7 м |
| Наличие балкона/лоджии, количество | есть |
| Техническое обеспечение | Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая. |
| Оборудование для вышеперечисленных систем | Имеется |
| Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п. | ТВ-антенна |
| Состояние отделки объекта (субъективная оценка) | Без отделки |
| Видимые дефекты внутренней отделки | - |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану | Планировка квартир соответствует поэтажному плану |

Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

| № п/п | Литер | Секция | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|-------|-------|--------|------------|------|---------------|--------------------------------|
| 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 |
| 3 | 1 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 |
| 4 | 1 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 |
| 5 | 1 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 |
| 6 | 1 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 |
| 7 | 1 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 |
| 8 | 1 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 |
| 9 | 1 | 1 | 12 | 3 | 3 | 73.90 |
| 10 | 1 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 11 | 1 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 12 | 1 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 13 | 1 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 14 | 1 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 |
| 15 | 1 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 16 | 1 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 |

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

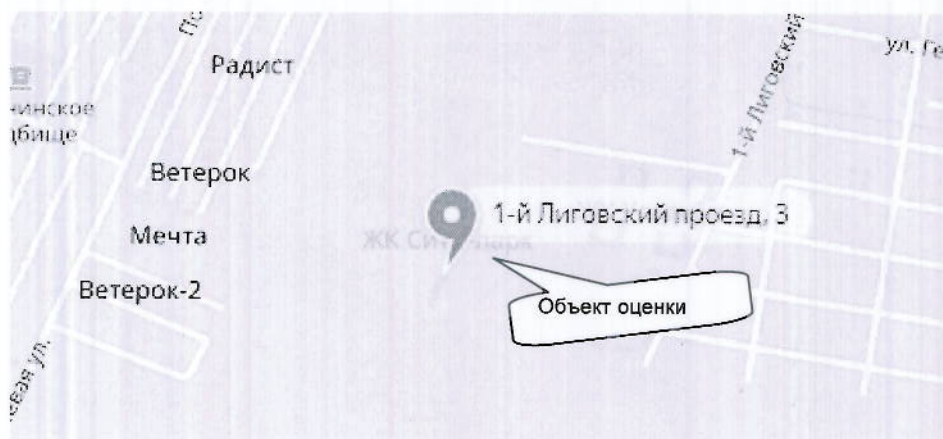
| | | | | | | |
|----|---|---|----|---|---|-------|
| 17 | 1 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 18 | 1 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 19 | 1 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| 20 | 1 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 |
| 21 | 1 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 |
| 22 | 1 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 |
| 23 | 1 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 |
| 24 | 1 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 |
| 25 | 1 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 |
| 26 | 1 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 |
| 27 | 1 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 |
| 28 | 1 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 |
| 29 | 1 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 |
| 30 | 1 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 |
| 31 | 1 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 |
| 32 | 1 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 |
| 33 | 1 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 |
| 34 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 |
| 35 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 |
| 36 | 2 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 |
| 37 | 2 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 |
| 38 | 2 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 |
| 39 | 2 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 |
| 40 | 2 | 1 | 9 | 3 | 3 | 77.90 |
| 41 | 2 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 |
| 42 | 2 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 |
| 43 | 2 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 44 | 2 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 45 | 2 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 46 | 2 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 47 | 2 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 48 | 2 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 |
| 49 | 2 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 50 | 2 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 51 | 2 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| 52 | 2 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 |
| 53 | 2 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 |
| 54 | 2 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 |
| 55 | 2 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 |
| 56 | 2 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 |
| 57 | 2 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 |
| 58 | 2 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 |
| 59 | 2 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 |
| 60 | 2 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 |
| 61 | 2 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 |
| 62 | 2 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 |
| 63 | 2 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 |
| 64 | 2 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 |
| 65 | 2 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 |
| 66 | 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 |
| 67 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 |
| 68 | 3 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 |
| 69 | 3 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 |
| 70 | 3 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 |
| 71 | 3 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 |
| 72 | 3 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 |
| 73 | 3 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 |
| 74 | 3 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 |
| 75 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 |
| 76 | 3 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 |

| | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---|-------|
| 77 | 3 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 |
| 78 | 3 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 79 | 3 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 80 | 3 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 81 | 3 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 82 | 3 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 |
| 83 | 3 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 84 | 3 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 |
| 85 | 3 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 86 | 3 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 87 | 3 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| 88 | 3 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 |
| 89 | 3 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 |
| 90 | 3 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 |
| 91 | 3 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 |
| 92 | 3 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 |
| 93 | 3 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 |
| 94 | 3 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 |
| 95 | 3 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 |
| 96 | 3 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 |
| 97 | 3 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 |
| 98 | 3 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 |
| 99 | 3 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 |
| 100 | 3 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 |
| 101 | 3 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 |
| 102 | 3 | 4 | 37 | 1 | 2 | 59.20 |
| 103 | 3 | 4 | 38 | 1 | 1 | 34.60 |
| 104 | 3 | 4 | 39 | 1 | 1 | 38.50 |
| 105 | 3 | 4 | 40 | 1 | 1 | 35.70 |
| 106 | 3 | 4 | 41 | 2 | 2 | 59.20 |
| 107 | 3 | 4 | 42 | 2 | 1 | 34.60 |
| 108 | 3 | 4 | 43 | 2 | 1 | 38.50 |
| 109 | 3 | 4 | 44 | 2 | 1 | 35.70 |
| 110 | 3 | 4 | 45 | 3 | 2 | 59.20 |
| 111 | 3 | 4 | 46 | 3 | 1 | 34.60 |
| 112 | 3 | 4 | 47 | 3 | 1 | 38.50 |
| 113 | 3 | 4 | 48 | 3 | 1 | 35.70 |
| 114 | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 |
| 115 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 |
| 116 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 |
| 117 | 4 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 |
| 118 | 4 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 |
| 119 | 4 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 |
| 120 | 4 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 |
| 121 | 4 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 |
| 122 | 4 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 |
| 123 | 4 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 |
| 124 | 4 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 |
| 125 | 4 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 |
| 126 | 4 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 127 | 4 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 128 | 4 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 129 | 4 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 130 | 4 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 |
| 131 | 4 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 132 | 4 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 |
| 133 | 4 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 134 | 4 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 135 | 4 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| 136 | 4 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 |

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

| | | | | | | |
|---------------|---|---|----|---|---|-----------------|
| 137 | 4 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 |
| 138 | 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 |
| 139 | 5 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 |
| 140 | 5 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 |
| 141 | 5 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 |
| 142 | 5 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 |
| 143 | 5 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 |
| 144 | 5 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 |
| 145 | 5 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 |
| 146 | 5 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 |
| 147 | 5 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 |
| 148 | 5 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 149 | 5 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 150 | 5 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 151 | 5 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 152 | 5 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 |
| 153 | 5 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 154 | 5 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 |
| 155 | 5 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 156 | 5 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 157 | 5 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| 158 | 5 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 |
| 159 | 5 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 |
| 160 | 7 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 |
| 161 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 |
| 162 | 7 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 |
| 163 | 7 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 |
| 164 | 7 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 |
| 165 | 7 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 |
| 166 | 7 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 |
| 167 | 7 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 |
| 168 | 7 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 |
| 169 | 7 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 |
| 170 | 7 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 |
| 171 | 7 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 |
| 172 | 7 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 |
| 173 | 7 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 |
| 174 | 7 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 |
| 175 | 7 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 |
| 176 | 7 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 |
| 177 | 7 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 |
| 178 | 7 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 |
| 179 | 7 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 |
| Итого: | | | | | | 7 729.30 |

Карта местоположения объекта оценки



Оцениваемые квартиры расположены в доме, который является частью ЖК «Лиговский» — комфортные квартиры для людей, которые мечтают жить в благополучном оживленном микрорайоне с мощной социальной и коммерческой инфраструктурой.

ЖК «Лиговский» расположился в микрорайоне Энка, на ул. Лиговский проезд, недалеко от ТРЦ «Красная Площадь».

Жилой комплекс состоит из 16 монолитно-кирпичных домов в 6-9 этажей. Общая площадь земельного участка под строительство – более 1,5 га. Придомовая территория будет благоустроенной: запланированы детские и спортивные площадки, площадка для выгула собак, автомобильные парковки.

Сегодня вы уже можете купить студии, 1-2-3-комнатные квартиры по доступной цене, которые будут сдаваться в предчистовой отделке.

На первых этажах некоторых домов запланированы помещения под коммерцию: супермаркеты, аптеки, салоны красоты, фитнес-центр, офисы. Застройщик уже продает здесь коммерческие площади!

ЖК «Лиговский» начал строиться во 2 кв. 2014 г., дома будут сдаваться поэтапно, полное окончание строительства намечено на 2020 г

Отделка квартир, офисов и торговых помещений представляет собой «предчистовой вариант» с элементами чистовой отделки. В частности, улучшенная штукатурка стен позволяет производить финишную отделку без выполнения дополнительных подготовительных работ. Сделана цементно-песчаная стяжка пола, потолки – без отделки. Металлические двери установлены на входах, межкомнатные двери проектом не предусмотрены, в отличие от окон и балконных дверей, которые изготавливаются из двухкамерных металлопластиковых стеклопакетов

В квартирах и офисах сделана разводка электропроводки с установкой электрощита, электрических приборов и фурнитуры. Выполнена разводка системы отопления с установкой радиаторов. Что касается систем водоснабжения и канализации, то разводка труб по квартире и установка сантехнических приборов проектом не предусмотрена.

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

| Параметры | Описание, значения |
|---|---|
| Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы | <ul style="list-style-type: none">- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.;- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г. |
| Документы, содержащие характе-ристики объекта оценки | - Проектная декларация опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.sskuban.ru |

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору первичной жилой недвижимости г. Краснодар.

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.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА



Рынок недвижимости 2018 года существуют основные вопросы, которые тревожат покупателей и продавцов рынка недвижимости Краснодара, они касаются динамики рынка, спроса и предложения на нем, предпочтений и новых проектов. Если говорить о состоянии, в котором рынок Краснодара пребывает, то... Рынок недвижимости города Краснодара на сегодня находится в стагнации, нет сильных спадов или подъемов. Общее снижение спроса у жителей города и края на недвижимость компенсируется приезжими из других регионов. До сих пор в лидерах продаж остаются объекты в строящихся домах, около 70% покупателей предпочитают приобретать этот сегмент. Существуют новые проекты новостроек, которые были запущены в 2017 году.

Прогноз недвижимости на 2018 год

Делать прогноз на недвижимость в 2018 году в Краснодаре все равно, что давать прогноз на результаты спортивных соревнований. Да, есть основные критерии, по которым мож-

но предположить, что ждет в 2018 году, но есть и множество факторов значение которых просчитать невозможно, но которые скажутся на ситуации рынка недвижимости 2018.

Рынок недвижимости 2018 прогноз

Рынок недвижимости 2018 года следует рассматривать в разрезе отдельно сегмента вторичного жилья, отдельно новостроек. По мнению экспертов по недвижимости рынок вторичного жилья ожидает снижение цены на недвижимость на 7-13%. Это сильнее всего коснется такого сегмента как квартиры стоимостью 2-4 млн. рублей. В этот сегмент недвижимости в 2018 году войдут: 2-3 комнатные квартиры эконом класса.

Снижение цены на недвижимость в 2018 году будет обусловлено уменьшением спроса, который поддерживался за счет ипотечных средств. Данная проблема вызвана неуверенностью населения в завтрашних стабильных доходах или рабочих местах.

Прогноз цены на недвижимость зависит от характеристик самой недвижимости. Обзор рынка недвижимости 2017 года позволяет полагать, что меньше падение в цене на недвижимость ожидается на квартиры эконом-класса до 1 500 000 рублей и квартиры бизнес класса от 5-6 млн. и более рублей. Но и в этих сегментах может измениться статистика в сторону серьезного уменьшения стоимости квадратного метра недвижимости, если негативная экономическая ситуация продолжится. Прогноз цен еще более нестабилен и во многом зависит от экономической и политической ситуации в России. Финансовые трудности многих строительных компаний привели к образованию большого количества долгостроев в 2017 году и эта тенденция может продолжиться.

Продажа недвижимости 2018

Анализ рынка недвижимости показывает, что большой объем продаж недвижимости совершается с привлечением заемных средств. Следовательно, восстановление и поддержание банковской сферы благоприятно скажется на продажах недвижимости в 2018 году.

На настоящий момент замедление движения на вторичном рынке вызвано позицией продавцов, которые не хотят уступать покупателям получить ту сумму, которую они для себя сформировали. Такая ситуация на рынке недвижимости продлится до тех пор, пока продавцы не осознают, что в 2018 году их квартира уже подешевела. Похожая ситуация прогнозировалась в свое время на рынке недвижимости в 2009 году, когда продавцам понадобилось от 3 до 6 месяцев для коррекции цен на свои объекты недвижимости.

Продавцы недвижимости, которые ожидают сейчас «своего покупателя» вероятнее всего наступят на грабли предыдущего кризиса, а для того, чтобы этого не произошло необходимо изучать прогнозы и быть в курсе новостей недвижимости. Не желая уступать сейчас, продавцы забывают, что их имущество уже обесценилось почти в 2 раза относительно курса валют. Рынок недвижимости очень чувствителен к изменениям в валютных котировках. Закономерность здесь следующая: строительство новостроек ведется на импортных материалах, это удорожает цену квадратного метра новостроек, а вторичная недвижимость подтягивается по цене к среднерыночной. Эта закономерность лежит в основе всех прогнозов недвижимости.

Давать прогноз, что будет в 2018 году с тем или иным застройщиком практически невозможно. Самые последние прогнозы в недвижимости случаются именно после того как станет понятно положение строительных компаний на рынке. Повышение стоимости строительных материалов и уменьшение спроса самые важные факторы, влияющие на судьбустроек. Особенно эти факторы скажутся на тех строительных компаниях, у которых наибольшее количество начатых объектов строительства. Тем более если получение средств на строительство объектов рассчитано на кредитование банков и инвестиций от физических и юридических лиц, т. е. тех, у кого мало собственных средств. Такие стройки могут остановиться. Сказать точно какую стройку и строительную организацию постигнет судьба долгостроя невозможно.

О реальном положении в строительных компаниях нельзя судить по большому количеству рекламы (анти пример строительная компания «Родина»), нельзя верить и заверени-

ям строителей о благополучии и выполнении своих обязательств в срок (не встречал ни одну строительную компанию, где говорили бы: «не покупайте наши квартиры у нас кризис, проблемы»). Фактически, что происходит в компании знают только первые лица.

Коммерческая недвижимость прогноз 2018

Коммерческая недвижимость 2018 года менее всего будет подвержена изменениям, об этом говорят прогнозы. Как и весь рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, как его сегмент, зависит от политико-экономической ситуации в России, а как следствие, от курса изменения валют. Стабилизация цен на коммерческую недвижимость более вероятный исход, однако есть отклонения. Коммерческая недвижимость была и остается направлением, в которое вкладывают деньги в кризисные ситуации.

8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Снижение уровня доходов населения РФ и его покупательской способности.

Снижение спроса обусловлено серьезным снижением реальных денежных доходов населения и его покупательской способности под влиянием макроэкономических факторов. Предпосылок для их восстановления в ближайшем будущем пока не наблюдается. По прогнозам Министерства экономического развития, доходы населения даже в 2018 году не достигнут уровня 2014 года.

2. Профицит предложения на первичном рынке, острая конкуренция.

За последние 10 лет объем возводимого в Краснодаре жилья увеличился в 4 раза и Краснодарский край вышел на 1 место по России по объему введенного жилья, обогнав даже Москву и Московскую область.

Несмотря на профицит предложения, застройщики продолжают запускать новые проекты.

3. Новые требования властей к характеру и типу застройки города.

Сегодня власти Краснодара требуют от застройщиков реализации комплексного подхода при строительстве многоквартирных домов. Рядом с новыми домами необходимо строить школы, детские сады, поликлиники, зоны отдыха, оборудовать парковки.

Обязанность возводить инфраструктурные объекты коснется только новых проектов и увеличит стоимость возводимого в них жилья на старте продаж на 10-30 %.

4. Снижение объема ипотечного кредитования.

Краснодарский край входит в 10-ку регионов России с самым большим объемом выдачи ипотечных кредитов, поэтому сектор ипотечного кредитования играет важную роль в общем состоянии рынка недвижимости.

5. Внутренняя миграция из других регионов России.

Миграционная привлекательность Краснодара, ярко проявляющаяся в последние годы, выступит для города определенной «подушкой безопасности», которой нет у других регионов России.

Краснодар является одним из самых популярных городов для смены места жительства в России, а его лидерство во всевозможных рейтингах, как самого благополучного, комфортного для проживания, обустроенного города, данный интерес только подогревает.

При этом, не исключено, что более значительное снижение уровня жизни в регионах России, по сравнению с Краснодарским краем, усилит рост внутренней миграции в регион.

По данным риэлторских компаний 40 % сделок на рынке жилья Краснодарского края приходится на иногородних, а в Краснодаре и на Побережье этот процент еще выше.

Этот фактор объективно уберезет Краснодар от стагнации рынка и критического снижения спроса, но учитывая, что переезжающие - это обычные граждане России и их покупательский спрос также обусловлен внешними обстоятельствами, далеко не в полной мере компенсирует остальные отрицательные факторы, влияющие на рынок.

Выводы по разделу:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по сегменту жилой недвижимости.
- Снижение спроса обусловлено серьезным снижением реальных денежных доходов населения и его покупательской способности под влиянием макроэкономических факторов. Предпосылок для их восстановления в ближайшем будущем пока не наблюдается.
- Профицит предложения на первичном рынке, острая конкуренция. В настоящее время Краснодарский край находится на 1 место по России по объему введенного жилья, обогнав даже Москву и Московскую область.
- По данным риэлторских компаний 40 % сделок на рынке жилья Краснодарского края приходится на иногородних, а в Краснодаре и на Побережье этот процент еще выше. Этот фактор объективно уберезет Краснодар от стагнации рынка и критического снижения спроса.
- Первенство по количеству предложений принадлежит однокомнатным квартирам. На их долю приходится 59,79 % предложений от общего количества по городу.
- В данном разделе собрана информация о ценах продажи квартир в Краснодаре и динамики их изменения. Для расчета средней стоимости квадратного метра жилья были использованы данные по 86045 объектам, добавленными в базу жилья Краснодара портала Мир Квартир пользователями и агентствами недвижимости Гаури-Риэлт, АЯКС-Риэлт, ЭТАЖИи другими. Сведения о средней стоимости квартир, выставленных на продажу, поддерживаются актуальными в автоматическом режиме, последнее обновление 9 июня 2018 года.
- Показать: за месяц за 3 месяца за 6 месяцев за год за 3 года
- 9 мая 2018 года — 9 июня 2018 года
- Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Краснодаре

| | Средняя площадь | Средняя стоимость квартир | | Средняя стоимость м ² | |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|---------|----------------------------------|---------|
| <u>однокомнатные квартиры</u> | 40.82 м ² | 2 045.44 т.р. | + 0.48% | 49.56 т.р. | + 1.14% |
| <u>двухкомнатные квартиры</u> | 62.18 м ² | 3 174.96 т.р. | - 0.94% | 50.77 т.р. | + 0.04% |
| <u>трехкомнатные квартиры</u> | 87.41 м ² | 4 809.64 т.р. | - 0.07% | 53.69 т.р. | + 1.47% |
| <u>Все объекты</u> | 62.33 м ² | 3 345.89 т.р. | - 1.83% | 51.41 т.р. | + 0.67% |

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

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

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

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

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

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости г.Краснодара, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Южный Олимп», «Аякс-риэлт», «Аска-Недвижимость», и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, срока сдачи объекта.

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

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

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

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир.

При расчете стоимости кв.м. квартир использовалась средняя величина их площади (по однокомнатным, двухкомнатным) и др.показатели также усредненные.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|---------------------------------|---|--|--|--|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 = k kvartira 38 m 34 et. 9 21141855 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 = k kvartira 34,4 m 23 et. 136196918 3 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 = k kvartira 31 m 34 et. 1 120400460 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 = k kvartira 35,5 m 34 et. 109617102 3 |
| Контактный телефон | | 8-905-494-14-44 | 8-961-854-09-15 | 8-967-654-20-84 | 8-918-181-18-17 |
| Тип объекта | 1-но комн. квартира | 1-но комн. квартира | 1-но комн. квартира | 1-но комн. квартира | 1-но комн. квартира |
| Состав оцениваемых прав | право треб. | право собст. | право собст. | право собст. | право собст. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 1 500 000 | 1 270 000 | 1 085 620 | 1 195 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 39 474 | 36 919 | 34 032 | 33 662 |
| Корректировка на торг | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Условия продажи | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Дата продажи | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Местонахождение | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ |
| Адрес | проезд 1-й Лиговский | ул. Петрова И.Т. | ул.1-я Ямальская | ул. Беговая | ул. Краеведа Сольвьёва |
| Общая площадь(кв.м) | 35,3 | 38 | 34,4 | 31,9 | 35,5 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | 9,0 | 10,9 | 12,4 | 9,8 |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Этаж | средний/3 | 3/4 | 2/3 | 3/4 | 3/4 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Тип/материал дома | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Сан.узел | СОВМ. | СОВМ. | СОВМ. | СОВМ. | СОВМ. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Наличие балкона/лоджии | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Наличие лифта | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Тип отделки | б/о | б/о | б/о | б/о | б/о |
| Корректировка(руб.) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Дополнительные улучшения | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка (руб.) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 37 500 | 35 073 | 32 330 | 31 979 |
| Кол-во совпадений | | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Итого | | 44 | | | |
| Коэффициент для определения средневзвешенной | | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб. | | 9 375 | 8 768 | 8 083 | 7 995 |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> | | | | | 34 000 |

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|-----------|---------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------------------------|--|--|--|--|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2 - k kvartira 57 m 34 et. 1 722096697 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2 - k kvartira 60 m 13 et. 1 057430835 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2 - k kvartira 58 m 33 et. 1 062535070 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2 - k kvartira 56 m 33 et. 1 256170762 |
| Контактный телефон | | 8-967-654-20-84 | 8-900-251-64-42 | 8-918-306-48-09 | 8-925-432-65-05 |
| Тип объекта | 2-х комн. квартира | 2-х комн. квартира | 2-х комн. квартира | 2-х комн. квартира | 2-х комн. квартира |
| Состав оцениваемых прав | право треб. | право треб. | право треб. | право треб. | право треб. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 1 941 740 | 2 500 000 | 2 000 000 | 1 950 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 34 066 | 41 667 | 34 483 | 34 821 |
| Корректировка на торг | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Условия продажи | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Дата продажи | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Местонахождение | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ |
| Адрес | проезд 1-й Лиговский | ул. Беговая | ул. Шумана/Вагнера | Ул.Сорока\Кирилла Росинского | ул. им. Шевцова В. М. |
| Общая площадь(кв.м) | 59,2 | 57 | 60 | 58 | 56 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | 17 | 14 | 12 | 10 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Этаж | средний/3 | 3/4 | 1/3 | 3/3 | 3/3 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Тип/материал дома | монолит | монолит | монолит | монолит | монолит |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|---------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Сан.узел | разд. | разд. | разд. | разд. | разд. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Наличие балкона/лоджии | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Наличие лифта | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Тип отделки | б/о | б/о | б/о | б/о | б/о |
| Корректировка(руб.) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Дополнительные улучшения | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка (руб.) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 32 362 | 39 583 | 32 759 | 33 080 |
| Кол-во совпадений | | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Итого | | 44 | | | |
| Коэффициент для определения средневзвешенной | | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб. | | 8 091 | 9 896 | 8 190 | 8 270 |
| Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна: | | | | | 34 000 |

Расчет стоимости трёхкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------|--------------------|--|--|--|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-77-2-m-23-et-122286860 8 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-76-3-m-23-et-118035744 7 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-76-1-m-37-et-119969386 3 | https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k-kvartira-78-m-26-et-4-72126816 72126816 |
| Контактный телефон | | 8-880-200-40-30 | 7 (999) 970-68-40 | 8-800-200-40-30 | 8-928-256-25-76 |
| Тип объекта | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира |

| Параметры | Объект оцен-ки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Состав оцениваемых прав | право собст. | право собст. | право собст. | право собст. | право собст. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 2 702 000 | 2 669 100 | 2 739 600 | 2 750 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 35 000 | 34 982 | 36 000 | 35 256 |
| Корректировка на торг | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Условия продажи | чистая про-дажа | чистая про-дажа | чистая про-дажа | чистая про-дажа | чистая про-дажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Дата продажи | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 | июн.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Местонахождение | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ | г.Краснодар, Прикубанский округ |
| Адрес | проезд 1-й Лиговский | ул. Ольденбургская, Литер 21 | ул. Ольденбургская, Литер 23 | ул. Средняя, Квартал 5. Литер 3 | ул. Есенина 94 |
| Общая площадь(кв.м) | 73,9 | 77,2 | 76,3 | 76,1 | 78 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | 12,9 | 12,6 | 17 | - |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Этаж | средний | 2/3 | 2/3 | 3/7 | 2/6 |
| Корректировка в % | | 0% | 0 | 0 | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Тип/материал дома | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ | МОНОЛИТ |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Сан.узел | разд. | разд. | разд. | разд. | разд. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Наличие балкона/лоджии | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Наличие лифта | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Тип отделки | б/о | б/о | б/о | б/о | б/о |
| Корректировка(руб.) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Дополнительные улучшения | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка (руб.) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 33 250 | 33 233 | 34 200 | 33 494 |
| Кол-во совпадений | | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Итого | | 44 | | | |
| Коэффициент для определения средневзвешенной | | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| Стоимость 1кв.м квры (средневзвешенная)руб. | | 8 313 | 8 308 | 8 550 | 8 373 |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> | | | | | 34 000 |

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

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

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

предлагаемых к продаже соответствует объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта.

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

- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на июнь 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в июне 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как все квартиры расположены на равноценном расстоянии от центра города.

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

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

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка составляет обычно 5% для последнего этажа и 10% для первого.

- **на тип/материал дома.** Корректировка не принималась, так как все объекты расположены в монолитно-кирпичных домах.

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

- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Все объекты не имеют балкон/лоджию, поправка не применялась.

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

- **на отделку квартиры.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Поправка не производилась, т.к. все аналоги, как и Объект оценки, не имеют отделки.

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

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

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

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

Таким образом, средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 34 000 руб. :

| тип квартиры | цена за кв.м, руб. | округленно, руб. | доля |
|-------------------|-----------------------|---------------------|------|
| однокомнатная | 34 000 | 34 000 | 1/3 |
| двухкомнатная | 34 000 | 34 000 | 1/3 |
| трехкомнатная | 34 000 | 34 000 | 1/3 |
| Итого, округленно | | | 1,00 |

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.3.

| № п/п | Литер | Секция | № квар- тиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|-------|--------|-----------------|------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 3 | 1 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |
| 4 | 1 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 5 | 1 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 6 | 1 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 7 | 1 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 8 | 1 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 9 | 1 | 1 | 12 | 3 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 10 | 1 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 11 | 1 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 12 | 1 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 13 | 1 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 14 | 1 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 15 | 1 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 16 | 1 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 17 | 1 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 18 | 1 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7)»

| | | | | | | | |
|----|---|---|----|---|---|-------|--------------|
| 19 | 1 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 20 | 1 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 21 | 1 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 22 | 1 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 23 | 1 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 24 | 1 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 25 | 1 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 26 | 1 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 27 | 1 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 28 | 1 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 29 | 1 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 30 | 1 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 31 | 1 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 32 | 1 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 33 | 1 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 34 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 35 | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 36 | 2 | 1 | 5 | 2 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |
| 37 | 2 | 1 | 6 | 2 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 38 | 2 | 1 | 7 | 2 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 39 | 2 | 1 | 8 | 2 | 3 | 73.90 | 2 512 600,00 |
| 40 | 2 | 1 | 9 | 3 | 3 | 77.90 | 2 648 600,00 |
| 41 | 2 | 1 | 10 | 3 | 2 | 51.90 | 1 764 600,00 |
| 42 | 2 | 1 | 11 | 3 | 1 | 35.30 | 1 200 200,00 |
| 43 | 2 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 44 | 2 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 45 | 2 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 46 | 2 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 47 | 2 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 48 | 2 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 49 | 2 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 50 | 2 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 51 | 2 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 52 | 2 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 53 | 2 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 54 | 2 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 55 | 2 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 56 | 2 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 57 | 2 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 58 | 2 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 59 | 2 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 60 | 2 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 61 | 2 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 62 | 2 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 63 | 2 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 64 | 2 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 65 | 2 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 66 | 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 67 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 68 | 3 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 69 | 3 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 70 | 3 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 71 | 3 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 72 | 3 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 73 | 3 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 74 | 3 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 75 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 76 | 3 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 77 | 3 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 78 | 3 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7)»

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----|---|---|-------|--------------|
| 79 | 3 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 80 | 3 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 81 | 3 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 82 | 3 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 83 | 3 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 84 | 3 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 85 | 3 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 86 | 3 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 87 | 3 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 88 | 3 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 89 | 3 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 90 | 3 | 3 | 25 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 91 | 3 | 3 | 26 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 92 | 3 | 3 | 27 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 93 | 3 | 3 | 28 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 94 | 3 | 3 | 29 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 95 | 3 | 3 | 30 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 96 | 3 | 3 | 31 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 97 | 3 | 3 | 32 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 98 | 3 | 3 | 33 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 99 | 3 | 3 | 34 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 100 | 3 | 3 | 35 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 101 | 3 | 3 | 36 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 102 | 3 | 4 | 37 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 103 | 3 | 4 | 38 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 104 | 3 | 4 | 39 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 105 | 3 | 4 | 40 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 106 | 3 | 4 | 41 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 107 | 3 | 4 | 42 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 108 | 3 | 4 | 43 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 109 | 3 | 4 | 44 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 110 | 3 | 4 | 45 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 111 | 3 | 4 | 46 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 112 | 3 | 4 | 47 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 113 | 3 | 4 | 48 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 114 | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 115 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 116 | 4 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 117 | 4 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 118 | 4 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 119 | 4 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 120 | 4 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 121 | 4 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 122 | 4 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 123 | 4 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 124 | 4 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 125 | 4 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 126 | 4 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 127 | 4 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 128 | 4 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 129 | 4 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 130 | 4 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 131 | 4 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 132 | 4 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 133 | 4 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 134 | 4 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 135 | 4 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 136 | 4 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 137 | 4 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 138 | 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7)»

| | | | | | | | |
|---------------|---|---|----|---|---|-----------------|-----------------------|
| 139 | 5 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 140 | 5 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 141 | 5 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 142 | 5 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 143 | 5 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 144 | 5 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 145 | 5 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 146 | 5 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 147 | 5 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 148 | 5 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 149 | 5 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 150 | 5 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 151 | 5 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 152 | 5 | 2 | 17 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 153 | 5 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 154 | 5 | 2 | 19 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 155 | 5 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 156 | 5 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 157 | 5 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 158 | 5 | 2 | 23 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 159 | 5 | 2 | 24 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 160 | 7 | 1 | 1 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 161 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 162 | 7 | 1 | 3 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 163 | 7 | 1 | 4 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 164 | 7 | 1 | 5 | 2 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 165 | 7 | 1 | 6 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 166 | 7 | 1 | 7 | 2 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 167 | 7 | 1 | 8 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 168 | 7 | 1 | 9 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 169 | 7 | 1 | 10 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 170 | 7 | 1 | 11 | 3 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 171 | 7 | 1 | 12 | 3 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 172 | 7 | 2 | 13 | 1 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 173 | 7 | 2 | 14 | 1 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 174 | 7 | 2 | 15 | 1 | 1 | 38.50 | 1 309 000,00 |
| 175 | 7 | 2 | 16 | 1 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 176 | 7 | 2 | 18 | 2 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| 177 | 7 | 2 | 20 | 2 | 1 | 35.70 | 1 213 800,00 |
| 178 | 7 | 2 | 21 | 3 | 2 | 59.20 | 2 012 800,00 |
| 179 | 7 | 2 | 22 | 3 | 1 | 34.60 | 1 176 400,00 |
| Итого: | | | | | | 7 729.30 | 262 796 200.00 |

Итого: 262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей 00 копеек.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

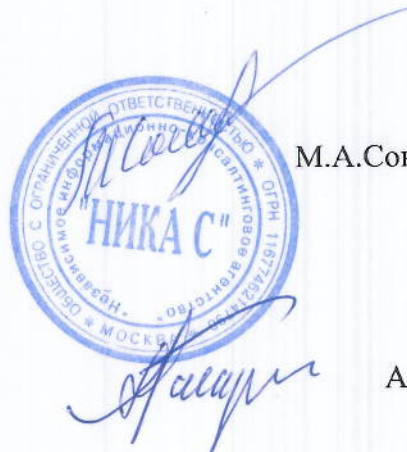
Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки **15 июня 2018 г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей 00 копеек.

⋮

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

Нормативные документы

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

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

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

Другие источники информации

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

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

| | |
|--------------|---|
| Приложение 1 | Обоснование величин корректировок |
| Приложение 2 | Копии материалов по объектам-аналогам |
| Приложение 3 | Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки |
| Приложение 4 | Документы оценщика |

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

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

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

| Вид корректировки (поправки) | Величина корректировки (поправки)* | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии |
|------------------------------|------------------------------------|--|
| На состояние отделки | 0-1000 долл. США за кв. м | Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ". |
| На тип и количество санузлов | 0-5% | Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел. |
| На наличие балкона/лоджии | 0-5% | Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосквья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж. |
| На наличие лифта | 0-4% | Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж. |
| На дополнительные улучшения | 1-3% | Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений. |
| На торг | 0-10% | Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений, и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг. |

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

1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

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

Расчет величины корректировки на площадь кухни

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

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_28_et_1361060188

1-к квартира, 38 м², 3/4 эт. - 1 500 000 ₽

№ 821141056, размещено 22 мая в 22:07

Добавить в избранное · Добавить заметку



8 905 494-14-44

Написать сообщение

Свяжитесь с менеджером по телефону

Частное лицо
На Avito с сентября 2010
Закреплено 29 объявлений

10 объявлений по ключевым словам

Краснодарский край, Краснодар ул. Петрова И.Т., д. 29

3-х комнатные квартиры по цене 2-х

Готовые квартиры в Химках от 3,8млн.р

Тип объекта: ДДУ
Общественный застройщик: ООО «АльфаСтройКомплекс»
Составность комнат: 1-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 4
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 38 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 17 м²
Наличие объекта недвижимости ЖК «Протань»
Возраст недвижимости: литер 14

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Петрова И.Т., д. 29
Посмотреть карту

Собственник продает однокомнатную квартиру (объект) в благоустроенном жилом комплексе Протань. В квартире сделан отличный евроремонт (качественные материалы). Во дворе детская площадка, зона барбекю, спортивные площадки и много парковочных мест. На территории комплекса имеются казино, аптека, салон красоты и т.п. Все коммуникации центральные.

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_34.4_m_28_et_1361060188

1-к квартира, 34.4 м², 2/3 эт. - 1 270 000 ₽

№ 1361060183, размещено 24 мая в 16:01

Добавить в избранное · Добавить заметку



8 961 854-09-15

Написать сообщение

Частное лицо
На Avito с 25 марта 2019

Краснодарский край, Краснодар ул. 1-я Ямалская, д. 52, к. 2

220 М² ПОСТРОИМ ЗА ЛЕТО
КЛЕНЫЙ БРУС
4 890 000 Р
СМЕТА

3-х комнатные квартиры по цене 2-х

Тип объекта: ДДУ
Общественный застройщик: ООО «Городской строительство»
Составность комнат: 1-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 3
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 34.4 м²
Площадь кухни: 10.9 м²
Жилая площадь: 14.6 м²
Наличие объекта недвижимости ЖК «Матрешки»
Возраст недвижимости: литер 2

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. 1-я Ямалская, д. 52, к. 2
Посмотреть карту

Продаю уютную однушку в малоэтажном жилом комплексе. Площадь общая: 34,40 м2, кухня 10,90 м2 и 14,60 м2 комната.

Микрорайон удален от застроенного, шумного города, пыльных и многолюдных улиц. Будущие жильцы оценят атмосферу спокойствия и тишины, при этом смогут свободно пользоваться всеми благами цивилизации: магазинами, школами, детскими садами, дорожными связями с остановками общественного транспорта.

На территории ЖК расположены семь домов, высотой 3 этажа.

https://www.avito.ru/krasnodar/advert/1-к_квартира_31.9_м2_3_4_эт_1488441514

Новости | Входящие (16) | YouTube | LinkedIn — База зн... | Решения индивид... | Первая - Квалифи... | ZyXEL Keenetic Sta... | Энциклопедия Lin... | E-Global - world

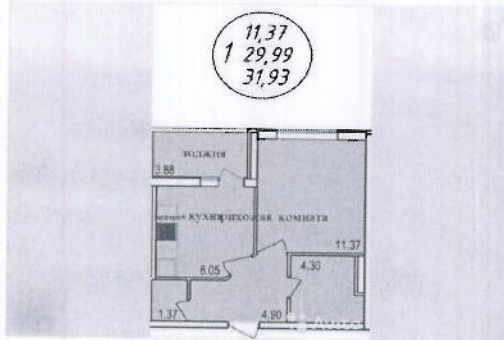
1-к квартира, 31.9 м², 3/4 эт.

№ 1488441514 размещено 51 мая в 13:05

Добавить в избранное | Добавить заметку

~ 1 085 620 ₽

Показать телефон в Telegram



Тип участка: ДДУ
 Специальный застройщик: ООО «СК «ВЕКТОР»
 Количество комнат: 1-комнатные
 Этаж: 3
 Этажей в доме: 4
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 31.9 м²
 Площадь кухни: 8.1 м²
 Жилая площадь: 11.4 м²
 Назначение объекта недвижимости: ЖК «Дубровка»
 Кол-во этажей: 1 этаж

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Беловая, 1 этаж | Посмотреть карту

Дамы и господа наступила пора ШЛЯПОК и СТАВОК на скачках! Представляем Вашему вниманию Жилой комплекс Дубровка в 300 метрах от Ипподрома!

Делайте ставки ГОСПОДА однокомнатную и двухкомнатную квартиру в ЖК Дубровка в 4-этажном монолитном газифицированном доме с центральными коммуникациями.

Квартиры сдаются в предпочтительном варианте с газовой плитой и индивидуальным отоплением с приборами учета.

8 967 654-20-84

Написать сообщение

в 8 сети

Строительная компания «Вектор» Агентство
 На Avito с января 2015

Специальное предложение

Елена

Адрес:

Краснодарский край, Краснодар, ул. Беловая, 1 этаж

Строительная компания «Вектор» ООО «Строительная компания «Вектор» занимается строительством и продажей квартир в Краснодаре.



262 объявления агентства

220 М²
 ПОСТРОИМ ЗА ЛЕТО
 КЛЕЕННЫЙ БРУС
 4 890 000 ₽
 СМЕТА

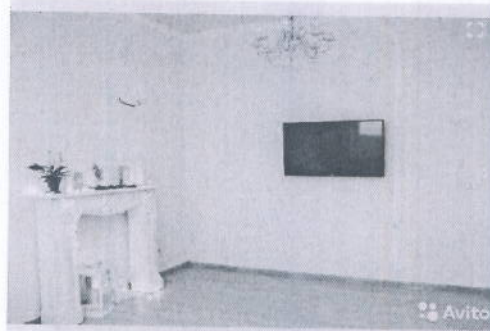
1-к квартира, 35.5 м², 3/4 эт.

№ 129811003 размещено 5 июня в 20:29

Добавить в избранное | Добавить заметку

~ 1 195 000 ₽

Показать телефон в Telegram



Количество комнат: 1-комнатные
 Этаж: 3
 Этажей в доме: 4
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 35.5 м²
 Площадь кухни: 9 м²
 Жилая площадь: 17 м²

Адрес: Краснодар, район Прикубанский, улица Кравцова Соловьева, 21С | Посмотреть карту

ЖК КРАСНОДАРСКИЙ (3 эт из 4х) - асфальт, всегда есть место для парковки, детская площадка, игровое ТИХО и свежий воздух. Лента в 2 км. Патерочка 0.7 км. в комплексе 2 магазина, ремонт одежды, парикмахерская, салон красоты, доступность транспорта (автобус на индустриальной). Все коммуникации центральные! Квитанция летом 420р, зимой 2100 (отопление).

Показать телефон

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Корнель Агентство
 На Avito с августа 2011
 Завершено 37 объявлений

28 объявлений пользователя

Адрес:
 Краснодар, район Прикубанский, улица Кравцова Соловьева, 21С

ЭТОГО ВЫ ЕЩЕ НЕ ВИДЕЛИ
 НОВЫЕ ДОМА УЖЕ НА САЙТЕ
 Показать

Готовые квартиры в Химках от 3,8 млн.р.



https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_13_et_1097480836

Новости | М | Входные (18) | р | YouTube | Linedia — база зн | Решения индвиду | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Star | Энциклопедия Лип | E-Glo

2-к квартира, 60 м², 1/3 эт.

№ 1097480836, размещено 2 июля в 19:23 — 1017 руб.

Добавить в избранное | Добавить записку

~ 2 500 000 ₽

8 900 251-64-42

Написать сообщение



Тип объекта: ДДУ
 Организатор строительства: ООО «Импелс Деревня»
 Количество комнат: 2-комнатные
 Этаж: 1
 Этажей в доме: 3
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 60 м²
 Площадь земли: 14 м²
 Жилая площадь: 30 м²
 Типовые объекты недвижимости: ЖК «Горелыца»
 Куржук, газопровод: литер 45

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Шумана/Валера, Литер 45

Продается квартира в Импелс Деревня. Дом еще достраивается. Квартира сделана с предчистовой отделкой, небольшая стяжка пола, все сантехника, радиаторы отопления, входная дверь, электрическая разводка. Стык выходит во двор на зеленую газон. Что касается территории района есть уже все общественный транспорт, все необходимые магазины, аптеки, и конечно же садик и школа муниципальные в 2х минутах ходьбы. Так же территории вид новал, комфортно благоустроена. Кто знает и кто был на территории поймет как много плюсов.

Ссылка
 Число лид: На Avito с июля 2018

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. Шумана/Валера, Литер 45

Купитесь с Завоева
 Редукторы и мотор-редукторы NMRV
 Гарантия 12 месяцев

Расчет стоимости септика за 3 мин!



Готовые квартиры в Химках от 3,8млн.р

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_34_et_1722096607

Новости | М | Входные (16) | р | YouTube | Linedia — база зн | Решения индвиду | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Star | Энциклопедия Лип | E-Glo

2-к квартира, 57 м², 3/4 эт.

№ 1722096607, размещено 23 мая в 11:31 — 288 руб.

Добавить в избранное | Добавить записку

~ 1 941 740 ₽

8 967 654-20-84

Написать сообщение



Тип объекта: ДДУ
 Организатор строительства: ООО «Вектор»
 Количество комнат: 2-комнатные
 Этаж: 3
 Этажей в доме: 4
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 57 м²
 Площадь земли: 17 м²
 Жилая площадь: 26 м²
 Типовые объекты недвижимости: ЖК «Дубровка»
 Куржук, газопровод: 1 этаж

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Белосая, 1 этаж

Жилой комплекс «Дубровка» расположен в шаговой доступности от Метрополитана в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. Общественный транспорт и школьный автобус останавливаются у дома.

Комплекс состоит из 4 жилых и 2 нежилых домов с благоустроенными территориями, бесплатными парковками и дубовой рощей.

Дома монолитные и панельные, всего 4 этажа. Комплекс с центральными коммуникациями. Газовая плита и двухконтурный котел в каждой квартире.

Важное строительство в полном соответствии с 214-ФЗ.

Возможна рассрочка, использование материнского капитала, сертификатов ипотеки.

Специальная компания «Вектор-Авистро»
 На Avito с июля 2018

Ссылка на профиль

Елена

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. Белосая, 1 этаж

Специальная компания «Вектор-Авистро»
 ООО «Специальная компания «Вектор-Авистро» занимается строительством и продажей квартир в Краснодаре.



288 объявлений в избранном

Faktura
 Квартал от застройщика в рассрочку!

Квартал от застройщика в рассрочку!

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_3_3_et_1062535070

Квартiry | Краснодар | Район | Найти

Мучает бессонница? Быстрый результат

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Квартиры / Продам / Двухкомнатная / Краснодар

2-к квартира, 58 м², 3/3 эт.
 № 1062535070, размещено 10 мая в 10:18 (1 год)

Добавить в избранное | Добавить заявку

8 918 306-48-09

Написать сообщение

Статус: Частное лицо
 На Avito с июля 2016

Адрес: Краснодарский край, Краснодар
 Ул. Сорока-Кирилла Росинского



Имя: [И]

Аренда коттеджей на сутки
 Без комиссии и переплат!

Подобрать

Продадим двухкомнатную квартиру!

Имя: [И]

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Количество комнат: 2-комнатная | Общая площадь: 58 м² |
| Этаж: 3 | Площадь кухни: 12 м² |
| Этажей в доме: 3 | Жилая площадь: 24 м² |
| Тип дома: монолитный | |

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, Ул. Сорока-Кирилла Росинского
 Показать карту

Продаю 2-х комнатную квартиру в новостройке 3/3 дом практически готов, сдача июля 2018 г. комнаты изолированные санузел раздельный, 2 Балкона на обе стороны, планировка бабонка холл-зркер все застеклено М.П.О. отопление от местной газовой котельной остальные коммуникации центральные стяжка штукатурка. Возможен обмен. Дивенморское, Олимпийск, Мебу.Атой. Рассмотрю все варианты

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_3_3_et_1256170762

Квартiry | Краснодар | Район | Найти

Сказка | 2-к квартира 56 м², 3/3 этаж «Сказка» | 5 319 930 ₽

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Квартиры / Продам / Двухкомнатная / Краснодар

2-к квартира, 56 м², 3/3 эт.
 № 1256170762, размещено 31 мая в 14:07 (1 год)

Добавить в избранное | Добавить заявку

8 925 432-65-05

Написать сообщение

Статус: Частное лицо
 На Avito с августа 2016
 Завершено 15 объявлений

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. им. Шевцова В. М., лит. 1



Имя: [И]

Символ
 ВЫБИРАЙТЕ ПЕРВЫМИ!

Квартиры от застройщика в рассрочку!

Имя: [И]

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Тип объекта: ДДУ | Общая площадь: 56 м² |
| Сторонний застройщик: ООО «Алькор» | Площадь кухни: 10 м² |
| Многоквартирный дом: 2-комнатная | Жилая площадь: 34 м² |
| Этаж: 3 | Имя: [И] |
| Этажей в доме: 3 | Имя: [И] |
| Тип дома: монолитный | Имя: [И] |

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. им. Шевцова В. М., лит. 1
 Показать карту

Продам квартиру с предчистой отделкой. Все вопросы по телефону

Застройщик: ООО «Алькор». Простая декларация размещена на сайте avito.ru.

Отчет №063/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7)»

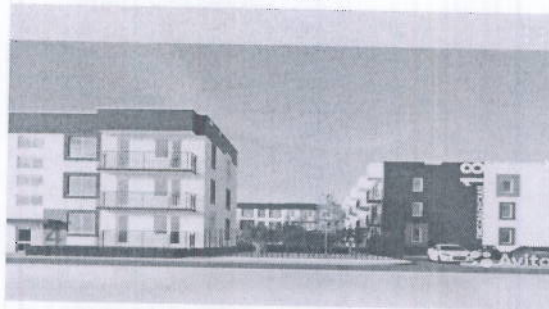
https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_77.2_m2_2_3_et_1122286603

Новости | М | Входные (16) | р | YouTube | Linedia | База зн | Решения индивид | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Лиг | E-Global -

3-к квартира, 77.2 м², 2/3 эт.

№ 1122286603, размещено 16 мая в 13:52 | 1219 (+8)

Добавить в избранное | Добавить заметку



Тип участка: ДДУ
Объект/участок застройщик: АО «Немецкая деревня»
Кол-во комнат: 3-комнатная
Этаж: 2
Этажей в доме: 3

Тип дома: монолитный
Общая площадь: 77.2 м²
Площадь кухни: 12.9 м²
Жилая площадь: 43.9 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Португалия»

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Ольденбургская, Литер 21
Посмотреть карту

3-комнатная квартира в ЖК «Португалия» станет идеальным приобретением для большой и дружной семьи. Квартира расположена в малостатусном доме, сделана предчистовая отделка. Уютные дворы на 4 дома оборудованы игровыми и спортивными площадками. Рядом располагаются магазины, аптеки, отделения банков и другие социальные объекты. Ипотека, мат. капитал, рассрочка. Цена от 35 000 кв.м.

2 702 000 ₽

8 800 200-40-30

Написать сообщение

ООО «Барона»
Агентство
Контактное лицо
Ника

Адрес:
Краснодарский край, Краснодар, ул. Ольденбургская, Литер 21

ООО «Барона»

Продажа всех видов недвижимости.



313 объявлений агентства



Квартиры от застройщика в рассрочку!

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_76.3_m2_2_3_et_1180357447

Новости | М | Входные (16) | р | YouTube | Linedia | База зн | Решения индивид | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Лиг | E-Global -

3-к квартира, 76.3 м², 2/3 эт.

№ 1180357447, размещено 4 июня в 11:50 | 1569 (+8)

Добавить в избранное | Добавить заметку



Тип участка: ДДУ
Объект/участок застройщик: АО «Немецкая деревня»
Кол-во комнат: 3-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 3

Тип дома: монолитный
Общая площадь: 76.3 м²
Площадь кухни: 12.6 м²
Жилая площадь: 44 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Португалия»

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Ольденбургская, Литер 23
Посмотреть карту

Срочно продаю трехкомнатную квартиру в ЖК Португалия! Квартира расположена на две стороны, раздельный сан. узел. Предчистовая территория благоустроена, нет проблем с парковочными местами. Район бизнес-класса, заселен, развитая инфраструктура, на территории школа, дет. сад, поликлиника, зеленая прогулочная зона с великолепным гранд-гаонд-каналом, где Вы можете отдохнуть все семей! Звоните! Виды оплаты: принимаем материнский капитал, военная ипотека, ипотека с минимальной процентной ставкой, безпроцентная рассрочка платежа, наличная оплата.

2 669 100 ₽

8 800 200-40-30

Написать сообщение

ООО «Барона»
Агентство
Контактное лицо
Ника

Адрес:
Краснодарский край, Краснодар, ул. Ольденбургская, Литер 23

ООО «Барона»

Продажа всех видов недвижимости.



313 объявлений агентства



Квартиры от застройщика в рассрочку!

Отчет №063/1811 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7)»

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_76.1_m_3/et_1199893843

Новости | Входные (16) - р | YouTube | Linedia — База зн | Решения индивид | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Лип | E-Global - world

3-к квартира, 76.1 м², 3/7 эт.

№ 1199893843 размещено 16 мая в 13:31 | 1021 (4)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 800 200-40-30

Написать сообщение

ООО «Европа»
Агентство

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. Средняя, квартал 5, Литер 3

ООО «Европа»
Продажа всех видов недвижимости

313 объявлений агентства

Готовые квартиры в Химках от 3,8млн.р

Продадим двухкомнатную квартиру!

Тип объекта: ДДУ
Специальный застройщик: ООО «Центр-Актив»
Количество комнат: 3-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 7
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 76.1 м²
Площадь кухни: 11.7 м²
Жилая площадь: 43.7 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Европа-Сити»
Корпус / строение: квартал 5, Литер 3

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Средняя, Квартал 5, Литер 3
Посмотреть карту

Уникальное предложение — продается 3-комнатная квартира в ЖК «Европа-Сити» от ГК «Европа». Современный район обеспечен всей необходимой социальной инфраструктурой. Транспортная доступность обеспечивается несколькими маршрутами городского транспорта. Обилие зелени и чистая экология станут приятным дополнением к покупке. Возможно привлечение средств материнского капитала, ипотечного кредита и рассрочка платежа. Капитал, рассрочка. Покупайте!

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_2/et_472126816

Новости | Входные (16) - р | YouTube | Linedia — База зн | Решения индивид | Первая - Квалифи | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Лип | E-Global - world

3-к квартира, 78 м², 2/6 эт.

№ 472126816 размещено 10 мая в 08:33 | 1471 (4)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 928 256-25-76

Информационное агентство
На Avito с ноября 2014

Контактный адрес:
Ксения

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, Есенина 94

Официальный дилер Volkswagen
Фольксваген Центр Бугово
г. Москва, Косыгинский проезд, д. 1
Тел: +7(495) 217-70-70
www.vw-bugovo.ru

Вolkswagen Service

Покупать напрямую — Выгоднее!

Хотите построить дом из кирпича?

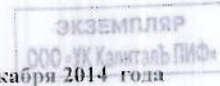
Количество комнат: 3-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 6
Тип дома: монолитный
Общая площадь: 78 м²

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, Есенина 94
Посмотреть карту

Обратите внимание!!! Самая низкая цена на 3-х комнатную квартиру на сегодняшний день!!! Продаю 3-х комнатную квартиру в г. Краснодар ул. Есенина 94. Дом сдан, в доме уже проживают семьи. Квартира на две стороны, два балкона. Кухня 13м2. На кухне и в одной из комнат автономные зоны. Сан.узел раздельный. Пред. чистовая отделка, чтоб новые хозяева делали ремонт по своему вкусу. Очень хорошая и продуманная планировка. Двор закрытого типа. Во дворе детская площадка, парковка, фонтан. В цокольном этаже продуктовые магазины, аптека, парикмахерские. Документы готовы к продаже. В шаговой доступности гипермаркет, школы, садик. Суркова Ксения (Ксения хозяйка). Звоните! Рассматривается любая ипотека, а так же матер.капитал. Торг уместен!!! ИЛИ В ОБМЕН НА ДОМ!!! (с газом!!!)

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

Дополнительное соглашение № 1
к Договору №1/КНС-2014/Лиговский/Литер1/И
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 декабря 2014 года



г. Краснодар

10 июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Красноград Проект», зарегистрированное в городе Краснодаре Инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по городу Краснодару 23 сентября 2013 года за основным государственным регистрационным номером 1132311011359 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 008755481), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2311162946, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Кузьмина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемеидюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 1/КНС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 декабря 2014 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 января 2015 года сделана запись регистрации № 23-23-01/594/2014-359, о нижеследующем.

1. Стороны договорились внести следующие изменения в Договор:

1.1. Пункт 2.2. Договора изложить в следующей редакции:

«2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 2 полугодие 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30 августа 2016 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.»

1.2. Пункт 3.4. Договора изложить в следующей редакции:

«3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2016 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).»

1.3. Пункт 7.3. Договора изложить в следующей редакции:

«7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30 августа 2016 года, не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.»

2. Остальные условия Договора, не указанные в настоящем Дополнительном соглашении, остаются в прежнем виде и подлежат обязательному исполнению Сторонами.

3. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Дополнительного соглашения в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения.

1

Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО

МОСКВЫ



МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 072.743

03 июня 1998 г. ОКПО 18463203

Некоммерческое партнерство

"Коллегия экспертов и оценщиков

ювелирных изделий и антиквариата"

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



Председатель Палаты

В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049 г. Москва ул. Кремокий Вал д. 8

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065

Государственная налоговая инспекция № 6 Центрального округа



Представитель палаты

Мавтырова Н.С.
(Ф.И.О.)

(подпись)

13 ИЮЛ 1998
(дата выдачи)



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



Вялова 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

№ 433-057702/17

«05» сентября 2017 года

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»
Россия, 109548, 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):**
- 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 5.1. 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 «22» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
- 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. 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», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. 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.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования 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.

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. 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.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

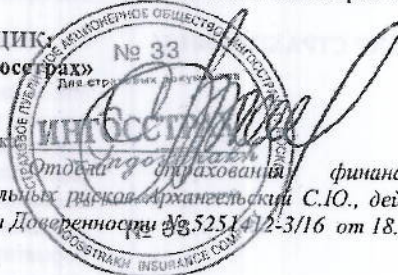
От Страхователя: _____
(Генеральный директор Газарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

№ 33

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан
1 Мытищинским отделом милиции Московской области
17.01.2002 г.

(Ф.И.О. оценщика)

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

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

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

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

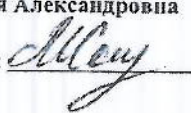



Петровская Е.В.

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-057706/17

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. 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.
7.2. 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

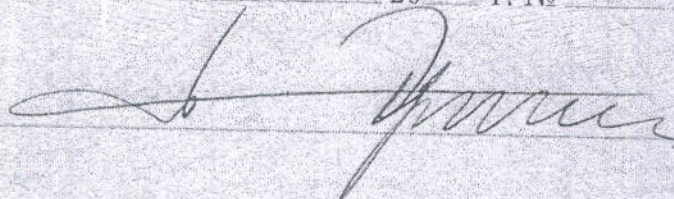
выдан

Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

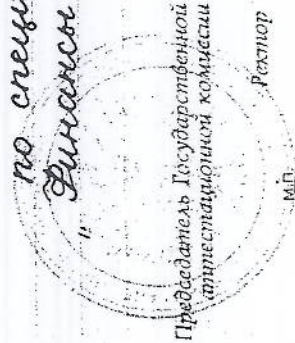
Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

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

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

г. Москва
место рождения

и

Горбенко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

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

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

г. Мытищи Московской области
место рождения

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

шестого октября две тысячи первого года

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

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

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
полномочные органы записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.А.

I-ИК № 676141

Всего прошито и скреплено печатью

64 (Шестьдесят четыре) листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

