

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

Отчет № 070/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 20.06.2018 г.

г. Москва, 2018 год



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

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

«20» июня 2018 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 июня 2018 года, составляет:

п/п №	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	1	19	4	1	47,80	1 864 200,00
2	2	1	36	8	2	69,50	2 710 500,00
3	2	1	44	9	1	47,90	1 868 100,00
4	2	1	59	12	1	48,00	1 872 000,00
5	2	1	64	13	1	48,00	1 872 000,00
6	2	1	79	16	1	48,10	1 875 900,00
7	2	2	85	2	3	101,70	3 966 300,00
8	2	2	120	9	3	101,70	3 966 300,00
9	2	2	148	14	1	46,70	1 821 300,00
10	2	3	160	1	2	69,70	2 718 300,00
11	2	3	168	3	3	99,00	3 861 000,00
12	2	3	176	5	3	99,00	3 861 000,00
13	2	3	184	7	3	99,00	3 861 000,00
14	2	3	192	9	3	99,10	3 864 900,00
15	2	3	200	11	3	99,10	3 864 900,00
16	2	3	212	14	3	99,20	3 868 800,00
17	2	3	215	14	2	70,20	2 737 800,00
18	2	3	218	15	1	47,10	1 836 900,00
19	2	3	220	16	3	99,60	3 884 400,00
20	2	4	228	2	3	98,70	3 849 300,00
21	2	4	244	6	3	98,50	3 841 500,00
22	2	4	251	7	2	69,50	2 710 500,00
23	2	4	252	8	3	98,70	3 849 300,00
24	2	4	259	9	2	69,60	2 714 400,00
25	2	4	267	11	2	69,80	2 722 200,00
26	2	4	268	12	3	98,90	3 857 100,00
27	2	4	275	13	2	69,70	2 718 300,00
28	2	4	286	16	1	46,70	1 821 300,00
29	2	1	39	8	1	47,70	1 860 300,00
30	2	1	69	14	1	47,90	1 868 100,00
31	2	3	185	7	2	70,60	2 753 400,00
32	2	3	223	16	2	69,60	2 714 400,00
33	2	4	243	5	2	69,40	2 706 600,00
Итого						2 465,70	96 162 300,00

96 162 300 (Девяносто шесть миллионов сто шестьдесят две тысячи триста) 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».

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 204 от 07 июня 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1.

Дата осмотра и проведения оценки: 20 июня 2018 года.

Дата составления заключения: 20 июня 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №070/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ.
2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.

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	16
8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.....	18
8.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.....	23
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	26
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	37
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	38
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 204 от 07 июня 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 года.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Право собственности на квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1	
<i>Дата составления отчета</i>	20 июня 2018г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	96 162 300 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>96 162 300 (Девяносто шесть миллионов сто шестьдесят две тысячи триста) рублей</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартиры)
<i>Состав объекта оценки</i>	Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Димитрова, д. 3/1
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	1. Выписки из ЕГРП о проведенной регистрации прав собственности
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности (общая долевая)
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» (общая долевая собственность)
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	20 июня 2018г.
<i>Срок проведения оценки</i>	06- 20 июня 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»); <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г. <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 имущества 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 ры-

ночную 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 собственности 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 приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в

отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

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

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

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной 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	г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Димитрова, д.3/1, литер 2, секция 1,2,3,4
Район	ЧМР
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 террито-	Хорошее

Характеристика объекта	Описание, значения
рии (субъективная оценка)	
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Срок сдачи	2016г.
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Материал перекрытий	Железобетон
Количество этажей в здании	16
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будет использоваться в качестве жилья
Высота потолков	2,8 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
Отделка квартиры	Под ч/о
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Объект оценки расположен в ЖК «Димитрова, 3/1».

Расположение. ЖК "Димитрова, 3/1", литер 2 расположен на ул. Димитрова в микрорайона Черемушки Центрального округа г. Краснодара.

ЖК "Димитрова, 3/1", литер 2 - многоквартирный 16-этажный монолитно-кирпичный жилой дом со встроенными офисными помещениями на первом этаже.

Прилегающая к комплексу территория благоустроена.

Инфраструктура микрорайона: наличие удобной дорожной развязки и хорошей доступности общественного транспорта; в шаговой доступности от комплекса расположены социально-административные объекты инфраструктуры, способствующие комфортному и удобному проживанию: детский сад, школа, поликлиника, магазины разного профиля, аптеки, отделения почты и банков, кафе и рестораны.

Основные преимущества: развитый микрорайон, вид на реку Кубань.

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

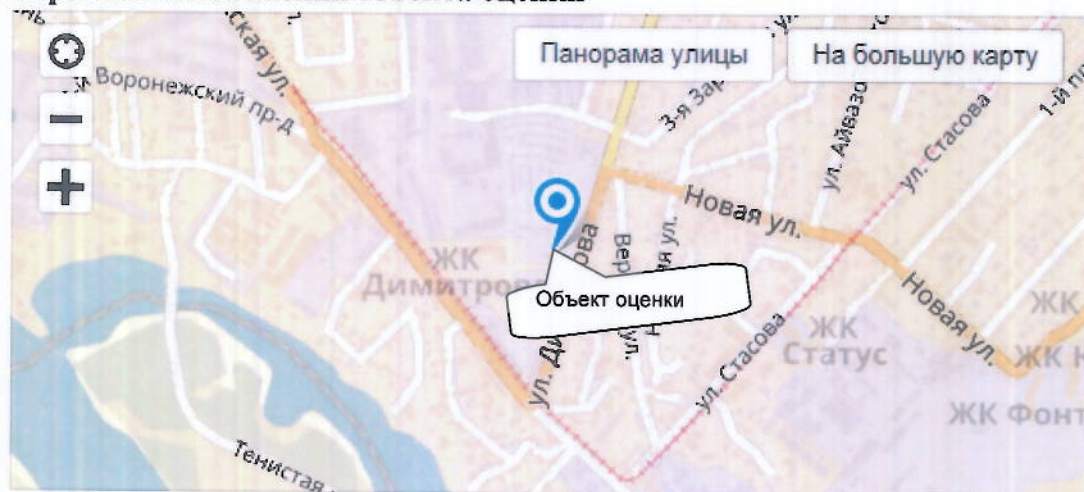
- полы – стяжка;
- стены- штукатурка;
- двери входные – ДВП, окрашенные масляной краской;
- окна и двери на балконы и лоджии - металлопластиковые с двойным стеклопакетом;
- водомерные и электрические счетчики, наличие систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, наличие противопожарной сигнализации.

Характеристики объекта оценки

Таблица 7.2.

п/п №	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	2	1	19	4	1	47,80
2	2	1	36	8	2	69,50
3	2	1	44	9	1	47,90
4	2	1	59	12	1	48,00
5	2	1	64	13	1	48,00
6	2	1	79	16	1	48,10
7	2	2	85	2	3	101,70
8	2	2	120	9	3	101,70
9	2	2	148	14	1	46,70
10	2	3	160	1	2	69,70
11	2	3	168	3	3	99,00
12	2	3	176	5	3	99,00
13	2	3	184	7	3	99,00
14	2	3	192	9	3	99,10
15	2	3	200	11	3	99,10
16	2	3	212	14	3	99,20
17	2	3	215	14	2	70,20
18	2	3	218	15	1	47,10
19	2	3	220	16	3	99,60
20	2	4	228	2	3	98,70
21	2	4	244	6	3	98,50
22	2	4	251	7	2	69,50
23	2	4	252	8	3	98,70
24	2	4	259	9	2	69,60
25	2	4	267	11	2	69,80
26	2	4	268	12	3	98,90
27	2	4	275	13	2	69,70
28	2	4	286	16	1	46,70
29	2	1	39	8	1	47,70
30	2	1	69	14	1	47,90
31	2	3	185	7	2	70,60
32	2	3	223	16	2	69,60
33	2	4	243	5	2	69,40
Итого						2 465,70

Карта местоположения объекта оценки



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

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписки из ЕГРП о проведенной регистрации прав собственности от 24.11.2016г.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Договор подряда №1-Под/ЖП-2017/Димитрова/224 от 13.02.2017г.

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 вторичной жилой недвижимости г. Краснодара.

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.

Объект оценки расположен в районе ЧМР (район Черемушки). Микрорайон Черемушки расположен на Юге-Востоке города Краснодара, вдоль улицы Ставропольская. Находится между районом старого Центра и Гидростроем.

Он входит в состав Центрального внутригородского округа г. Краснодара, а также и в Карасунский округ. Самое примечательное в нем то, что ЧМР находится недалеко от центра и имеет комфортную транспортную сеть.

Микрорайон Черемушки (ЧМР) берет свое начало с середины 50-х годов. В это время началось строительство пятиэтажных «хрущевок». Они сохранились до нашего времени, но также началось строительство современных многоэтажек и жилых комплексов Краснодара. Популярными улицами района являются Стасова, Таманская, 2-я Пятилетка. А улица Ставропольская является центральной.

Микрорайон включает в себя большое количество школ, детских садов, художественные и спортивные школы. Огромным плюсом этого района Краснодара является наличие главного высшего учебного заведения края – Кубанский Государственный университет, в который ежегодно поступают сотни студентов. А им нужно жилье. Вдоль дорог расположены зеленые аллеи. Хорошо развита транспортная сеть. Отсюда можно легко добраться в любой конец города, потому что по территории Черемушек проходят трамвайные пути.

Микрорайон Черемушки - это хорошо развитая инфраструктура. Центром торговли этого района является рынок «Вишняки». Помимо этого расположен множество магазинов, ресторанов быстрого питания, восточный рынок и многое другое. Любимым местом горожан по праву признан парк «Солнечный остров». Его протяженность практически 40 гектар земли. Помимо этого его омывает река Кубань. Там вы можете посетить множество аттракционов, как детских, так и взрослых. Удивительный «Сафари-парк»

раскинулся на его территории. Для активного отдыха прекрасно подойдут, расположенные на берегу реки, баскетбольные, волейбольные и футбольные площадки.

8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

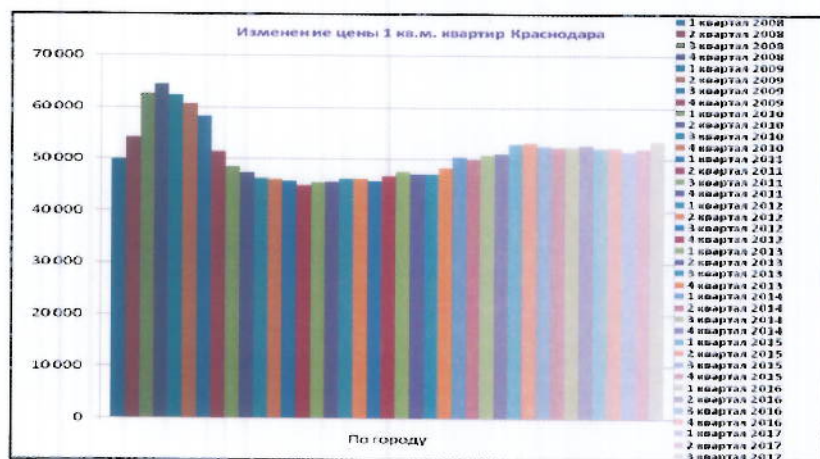
Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в III квартале 2017 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара. Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара, установлено, что в III квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 425 руб., что на 2,9 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала. В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 18 397 руб. до 177 778 руб.



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

Период	Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир, руб.	Изменение цены %
1 квартал 2008	49 911	x
2 квартал 2008	54 108	8,4%
3 квартал 2008	62 729	15,9%
4 квартал 2008	64 411	2,7%
1 квартал 2009	62 371	-3,2%
2 квартал 2009	60 657	-2,7%
3 квартал 2009	58 128	-4,2%
4 квартал 2009	51 386	-11,6%
1 квартал 2010	48 497	-5,6%
2 квартал 2010	47 325	-2,4%
3 квартал 2010	46 366	-2,0%
4 квартал 2010	46 132	-0,5%
1 квартал 2011	45 745	-0,8%
2 квартал 2011	44 844	-2,0%
3 квартал 2011	45 488	1,4%
4 квартал 2011	45 601	0,2%
1 квартал 2012	46 190	1,3%
2 квартал 2012	46 211	0,0%
3 квартал 2012	45 784	-0,9%
4 квартал 2012	46 804	2,2%
1 квартал 2013	47 631	1,8%
2 квартал 2013	47 168	-1,0%
3 квартал 2013	47 184	0,0%
4 квартал 2013	48 257	2,3%
1 квартал 2014	50 290	4,2%
2 квартал 2014	49 805	-1,0%
3 квартал 2014	50 826	2,0%
4 квартал 2014	51 007	0,4%
1 квартал 2015	52 763	3,4%
2 квартал 2015	53 170	0,8%
3 квартал 2015	52 618	-1,0%
4 квартал 2015	52 378	-0,5%
1 квартал 2016	52 299	-0,2%
2 квартал 2016	52 693	0,8%
3 квартал 2016	52 109	-1,1%
4 квартал 2016	52 208	0,2%
1 квартал 2017	51 390	-1,6%
2 квартал 2017	51 924	1,0%
3 квартал 2017	53 425	2,9%



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

- Кубанская Набережная - 103 250 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 328 руб./1 кв.м.
- Центр - 65 731 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 65 274 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 64 946 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 64 243 руб./1 кв.м.

Сити-Центр - 62 904 руб./1 кв.м.

СХИ - 61 494 руб./1 кв.м.

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

ФМР - 59 730 руб./1 кв.м.

Аврора - 59 367 руб./1 кв.м.

Царское село - 58 699 руб./1 кв.м.

ЧМР - 56 601 руб./1 кв.м.

Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.

Немецкая деревня - 55 530 руб./1 кв.м.

Дубинка - 55 325 руб./1 кв.м.

Табачка - 54 902 руб./1 кв.м.

40 лет Победы - 54 701 руб./1 кв.м.

Мосты - 54 552 руб./1 кв.м.

Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.

Горгаз - 54 232 руб./1 кв.м.

РМЗ - 53 678 руб./1 кв.м.

ШМР - 53 229 руб./1 кв.м.

Репино - 53 275 руб./1 кв.м.

КМР - 53 065 руб./1 кв.м.

ЗИП - 51 585 руб./1 кв.м.

КСК - 51 355 руб./1 кв.м.

Авиагородок - 9 км - 50 940 руб./1 кв.м.

Ж/д вокзал - 50 353 руб./1 кв.м.

СБС - 50 174 руб./1 кв.м.

Калинино - 50 016 руб./1 кв.м.

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

СМР - 49 741 руб./1 кв.м.

ККБ - 49 646 руб./1 кв.м.

ГМР - 49 637 руб./1 кв.м.

Горхутор - 49 618 руб./1 кв.м.

ХБК - 49 611 руб./1 кв.м.

Лузана ул. - 48 641 руб./1 кв.м.

Восточно-Кругликовская - 48 592 руб./1 кв.м.

Красная Площадь - 48 566 руб./1 кв.м.

МХГ - 48 475 руб./1 кв.м.

Энка - 47 751 руб./1 кв.м.

КГУ - 46 642 руб./1 кв.м.

ПМР - 46 224 руб./1 кв.м.

ТЭЦ - 45 974 руб./1 кв.м.

Метро - 45 313 руб./1 кв.м.

Ростовское шоссе - 44 954 руб./1 кв.м.

Колосистый - 44 606 руб./1 кв.м.

Аэропорт - 44 595 руб./1 кв.м.

Московская ул. - 44 188 руб./1 кв.м.

Российская ул. - 43 926 руб./1 кв.м.

Средняя-Народная - 43 646 руб./1 кв.м.

Прогресс - 43 165 руб./1 кв.м.

Рубероидный - 42 688 руб./1 кв.м.

Солнечная-Агрехимическая - 42 326 руб./1 кв.м.

Индустриальный - 42 070 руб./1 кв.м.

- Витаминкомбинат - 41 238 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 190 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 834 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 40 445 руб./1 кв.м.
- Березовый - 40 413 руб./1 кв.м.

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

- Ленина хутор - 39 551 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 39 314 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 39 154 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 881 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 446 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 139 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 33 801 руб./1 кв.м.
- Лорис - 31 673 руб./1 кв.м.

По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:

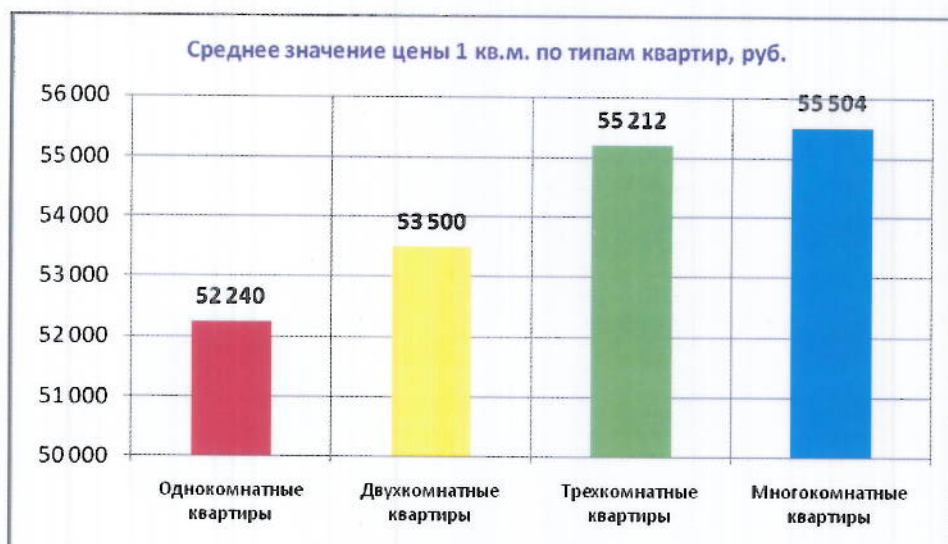
- Российская ул. - 12,85%
- ККБ - 8,78%
- ФМР - 8,75%
- ЧМР - 7,74%
- ГМР - 7,58%
- 40 лет Победы - 7,30%
- Центр - 6,74%
- ЮМР - 5,31%
- КМР - 3,87%
- ЗИП - 3,60%
- ПМР - 3,56%
- Московская ул. - 3,43%
- Энка - 2,29%
- Витаминкомбинат - 1,86%
- Аврора - 1,70%
- СМР - 1,47%
- МХГ - 1,26%
- Российский пос. - 0,95%
- Восточно-Кругликовская - 0,72%
- ШМР - 0,67%
- Старый Центр - 0,65%
- 9-я Тихая - 0,48%
- Авиагородок - 9 км - 0,25%
- Репино - 0,17%



Остальные 8,01 % предложений распределяются по прочим районам города. Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,93 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 31,18 %, а трехкомнатных - 14,98 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,92 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные и трехкомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 55 504 руб. и 55 212 руб. соответственно. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 240 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных квартир составил 53 500 руб.



Причем по сравнению с III кварталом 2016 года цена 1 кв.м. квартир, за исключением многокомнатных, увеличилась на 2,6 % - 4,86 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
3 квартал 2008	61 359	61 517	63 266	64 775
3 квартал 2009	55 317	57 091	59 667	60 435
3 квартал 2010	44 750	44 639	46 005	50 068
3 квартал 2011	46 126	44 556	45 042	47 269
3 квартал 2012	45 462	44 905	45 249	50 246
3 квартал 2013	47 569	46 489	46 409	49 513
3 квартал 2014	50 655	50 573	49 304	55 077
3 квартал 2015	51 307	52 062	53 893	58 280
3 квартал 2016	49 817	52 137	53 683	60 072
3 квартал 2017	52 240	53 500	55 212	55 504
Изменение за год	4,86%	2,61%	2,85%	-7,60%



Источник: <https://realty.south.ru/analitika/?id=518>

8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

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 к концу 2015 года превысил 5,5 миллионов кв.м. 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 %.

Решение проблемы социальной инфраструктуры и снижение бремени застройщиков лежит в сфере государственного финансирования, в том числе путем выкупа администрацией города возведенных застройщиками социальных учреждений или софинансирования по линии федеральных и краевых программ.

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.

На вторичном рынке, учитывая высокие ставки по кредитам, ситуация сложная. До 2015 года значительная часть сделок на вторичном рынке обеспечивалась ипотечным кредитованием. Сокращение объема выдаваемых кредитов на приобретение на вторичном рынке сократило и объем сделок. Прогнозируемое банками возможное снижение ставок по программам вторичного рынка может повлечь увеличение спроса в этом сегменте кредитования и соответственно создаст предпосылки для положительной динамики на вторичном рынке.

5. Противоречивая ситуация на вторичном рынке: сила привычки

Российский рынок недвижимости привык к тому, что с 1991 года стоимость квадратного метра практически регулярно увеличивалась. В настоящее время владельцы вторичной недвижимости находятся перед сложным выбором.

С одной стороны, снижение инвестиционной привлекательности недвижимости и поиск новых источников дохода или ухудшение личной финансовой ситуации собственника, побуждают продавать объекты.

С другой стороны, в силу сформировавшейся привычки к росту цен на недвижимость, пока еще многих продавцов характеризует принципиальное нежелание снизить цену и «продешевить».

Из-за противоречия между пожеланиями продавцов и возможностями покупателей снижение объема сделок на вторичном рынке выше, чем на первичном и достигает в Краснодаре 30-40 %.

При наличии реальной необходимости продажи - за счет скидок и торга фактические продажные цены оказываются ниже формальных начальных на 10-20 %.

По мере развития ситуации и при отсутствии улучшений на рынке, к продавцам придет понимание, что по докризисным ценам продать недвижимость не удастся, ситуация будет меняться и будет расти количество адекватных спросу предложений.

Большая часть собственников, не желающих продавать по сниженной цене в ожидании нормализации экономического положения, переориентировалась с продажи на рынок аренды.

6. 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.
- В III квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 425 руб., что на 2,9 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.
- Средняя цена вторичной жилой недвижимости в районе, где расположен объект оценки, 56 601 руб./1 кв.м (ЧМР).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая 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 в 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 расчетную 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 (этаж расположения условно средний у всех).

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/188458553/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/172624594/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/156507190/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/165192347/
Контактный телефон		7 861 212-36-56	7 918 186-65-82	7 961 855-80-28	7 928 404-58-60
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	1 660 000	1 710 000	1 950 000	1 680 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	38 695	38 085	42 391	40 000
Корректировка на торг		-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Дата продажи	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Местонахождение	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ
Адрес	ул. им. Димитрова, дом № 3/1	ул. Есенина	ул. Гидростроителей, 59/2лит1	ул. Селезнева, 4/9	ул. Лавочкина
Общая площадь(кв.м)	47,6	42,9	44,9	46	42
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Площадь кухни(кв.м)	-	9,6	10,6	14,0	12,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Этаж	средний/16	5/17	12/18	4/17	2/18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Тип/материал дома	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 727	37 133	41 332	39 000
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.		9 432	9 283	10 333	9 750
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					39 000

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/188113317/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/164148791/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/188066882/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/188551303/
Контактный телефон		7 861 212-37-87	7 918 331-80-02	7 861 205-73-44	7 861 205-62-38
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 собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	2 700 000	2 700 000	2 500 000	2 900 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	39 130	39 474	40 323	40 845
Корректировка на торг		-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	39 315	39 824

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	39 315	39 824
Дата продажи	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	39 315	39 824
Местонахождение	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ
Адрес	ул. им. Димитрова, дом № 3/1	ул. Автолюбителей, 1/3к1	ул. Гидростроителей	ул. Валерия Гассия, 2	ул. Трудовой Славы
Общая площадь(кв.м)	69,8	69	68,4	62	71
Корректировка в %		0%	0%	-1,4%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Площадь кухни(кв.м)	-	12	11,7	19	13
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Этаж	сред./16	4/19	16/18	2/16	9/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Тип/материал дома	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		38 152	38 487	38 764	39 824
Кол-во совпадений		11	11	10	11
Итого		43			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,26	0,26	0,23	0,26
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		9 760	9 845	9 015	10 188
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					39 000

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/186345043/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/173645525/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/188078838/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/186412962/
Контактный телефон		7 967 666-52-99, +7 918 272-16-26	7 861 205-71-85	7 861 212-33-89	7 918 438-38-20
Тип объекта	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	3 800 000	4 300 000	3 600 000	3 800 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	38 000	39 450	40 000	42 411
Корректировка на торг		-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	38 463	39 000	41 350
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	38 463	39 000	41 350
Дата продажи	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	38 463	39 000	41 350
Местонахождение	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ	г.Краснодар, Центральный внутригородской округ

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	ул. им. Димитрова, дом № 3/1	Уральская ул., 75к2	ул. Горячеключевская, 7	ул. Магистральная, 6	ул. Невкипелого, 18/2
Общая площадь(кв.м)	99,4	100	109	90	89,6
Корректировка в %		0%	2,0%	-1,8%	-2,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Площадь кухни(кв.м)	-	13	18	14	14,5
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Этаж	средний	11/22	4/10	14/25	8/25
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Тип/материал дома	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит	кирп.-монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 050	39 233	38 298	40 523
Кол-во совпадений		11	10	10	10
Итого		41			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,27	0,24	0,24	0,24
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		9 940	9 569	9 341	9 884
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:					39 000

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 2,5% на основе анализа рынка.
- **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. Данная поправка использовалась для одного из аналогов, отличающихся по площади от Объекта оценки более, чем на 5 кв.м.
- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка на применялась, т.к. расчеты ведутся по массиву квартир, по их усредненным характеристикам.

- 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 производилась, все объекты расположены в кирпично-монолитных 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 имеют балкон/лоджию, поправка не применялась.

- на наличие лифта. Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, 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, имеют простую отделку.

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 39 000 руб.:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.4.

п/п №	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м.(руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	1	19	4	1	47,8	39 000	1 864 200
2	2	1	36	8	2	69,5	39 000	2 710 500

3	2	1	44	9	1	47,9	39 000	1 868 100
4	2	1	59	12	1	48	39 000	1 872 000
5	2	1	64	13	1	48	39 000	1 872 000
6	2	1	79	16	1	48,1	39 000	1 875 900
7	2	2	85	2	3	101,7	39 000	3 966 300
8	2	2	120	9	3	101,7	39 000	3 966 300
9	2	2	148	14	1	46,7	39 000	1 821 300
10	2	3	160	1	2	69,7	39 000	2 718 300
11	2	3	168	3	3	99	39 000	3 861 000
12	2	3	176	5	3	99	39 000	3 861 000
13	2	3	184	7	3	99	39 000	3 861 000
14	2	3	192	9	3	99,1	39 000	3 864 900
15	2	3	200	11	3	99,1	39 000	3 864 900
16	2	3	212	14	3	99,2	39 000	3 868 800
17	2	3	215	14	2	70,2	39 000	2 737 800
18	2	3	218	15	1	47,1	39 000	1 836 900
19	2	3	220	16	3	99,6	39 000	3 884 400
20	2	4	228	2	3	98,7	39 000	3 849 300
21	2	4	244	6	3	98,5	39 000	3 841 500
22	2	4	251	7	2	69,5	39 000	2 710 500
23	2	4	252	8	3	98,7	39 000	3 849 300
24	2	4	259	9	2	69,6	39 000	2 714 400
25	2	4	267	11	2	69,8	39 000	2 722 200
26	2	4	268	12	3	98,9	39 000	3 857 100
27	2	4	275	13	2	69,7	39 000	2 718 300
28	2	4	286	16	1	46,7	39 000	1 821 300
29	2	1	39	8	1	47,7	39 000	1 860 300
30	2	1	69	14	1	47,9	39 000	1 868 100
31	2	3	185	7	2	70,6	39 000	2 753 400
32	2	3	223	16	2	69,6	39 000	2 714 400
33	2	4	243	5	2	69,4	39 000	2 706 600
Итого						2 465,70		96 162 300

96 162 300 (Девяносто шесть миллионов сто шестьдесят две тысячи триста) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки 20 июня 2018г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

96 162 300 (Девяносто шесть миллионов сто шестьдесят две тысячи триста) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.А., заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

Нормативные документы

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

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

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

Другие источники информации

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

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
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 Подмосковья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, как наиболее востребованных на рынке жилой недвижимости, в случаях, когда объекты находятся в шаговой доступности от станции метро – на расстоянии 10 минут ходьбы, как правило, поправка на удаленность от метро не вводится. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики в основном используют в расчетах схожие по местоположению объекты.
На масштабность (общая площадь квартиры за вычетом площади кухни)	0-5%	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога за минусом площадей их кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки (на площадь объекта и площадь кухни). Так же, при введении поправки на общую площадь оценщик принимает во внимание следующее правило - при увеличении площади квартиры, стоимость 1 кв. м уменьшается. При этом в случае, когда речь идет о малогабаритных квартирах (за исключением однокомнатных квартир), в подавляющем большинстве случаев данное правило не действует. То есть покупатели 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 расположения этажи 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 магистралах 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 Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-10%	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

1-комн. квартира, 42,9 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Новомрамненский, ул. Есенина 16-кв.от

1 660 000 Р \uparrow 33 695 Р/м²
 В ипотеку за 9 025 Р/мес. \downarrow
 Следи за изменениями цены
 Свободная продажа

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
42,9 м²	23 м²	9,6 м²	5 из 17	2017

Продать 1-к квартиру на 5 этаже 17-этажного кирпичного дома 2017 года постройки Краснодарский край, г. Краснодар по ул. Сергея Есенина, район - Музыкальный. Общая площадь 42,9 кв.м., жилая 23 кв.м., кухня 9,6 кв.м. Рядом множество магазинов, остановки общественного транспорта, дет. сад, школа. Удобная транспортная развязка. Номер в базе компаний: 12496971

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1-комн. квартира, 44,9 м²
 в ЖК «Рассвет»
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Гидростроителей, 59/2лит1 на карте

1 710 000 Р \uparrow 38 085 Р/м²
 В ипотеку за 7 963 Р/мес. \downarrow
 Следи за изменениями цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
44,9 м²	16,8 м²	10,6 м²	12 из 18

Продать 1-комн. квартиру 44,9 кв.м. санузел 3,6, большой балкон 7, прихожая 7. Возможна отделка под ключ и установка мебели на очень выгодных условиях! Варианты на фото! Стены-штукатурка, счетчики на воду, электричество, отопление, электропроводка, интернет, домофон, пожарная сигнализация. В подвале 2 лифта. Хорошая детская площадка, самый экологически чистый район города. Более подробно по телефону.

Купить недвижимость | Продажа недвижимости | Краснодар, Краснодарский край

Автомобиль | 278 просмотров, 1 за неделю

1-комн. квартира, 46 м²

Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Черемушки ул. Селезнева, 4/9 На карте

В избранное | Добавить | Поделиться | Показать карту

2 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
46 м ²	17 м ²	14 м ²	4 из 17	2015

Продано 1 кв. в ЖК Комфорт по ул. Селезнев. Длн сдан, стеклопакеты, ленточная подложка. Документы и ключи на руках. Жильцы дома уже сделали ремонт и заселились. Проблем с коммуникациями нет. Рассмотрю продажу в ипотеку, торг

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1 950 000 Р 42 000 руб/м²
В ипотеку за 10 902 руб/мес.

Следить за изменениями цены
Свободная продажа, взаимно ипотека

Позвонить телефону
Написать сообщение

ID 9993748

Рекламный баннер: ЖК Мемчиновка - скидки до 15%
1 км от МКАД. Дома сдан, уютно и зелено. Расрочка. Выбор отделки. Инфраструктура. Авторемонт. Расположение. Адрес и телефон. При заказе ипотеки на рассрочку от 10%

Купить недвижимость | Продажа недвижимости | Краснодар, Краснодарский край

Автомобиль | 59 просмотров, 0 за неделю

1-комн. квартира, 42 м²

Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Пашковский ул. Лавочкина На карте

В избранное | Добавить | Поделиться | Показать карту

3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
42 м ²	22 м ²	12 м ²	2 из 18	2012

Продается светлая уютная квартира, магазины, остановки общественного транспорта, школы, детские сады в шаговой доступности, молодой энергично развивающийся уголок микрорайона Пашковского.

Укажите больше

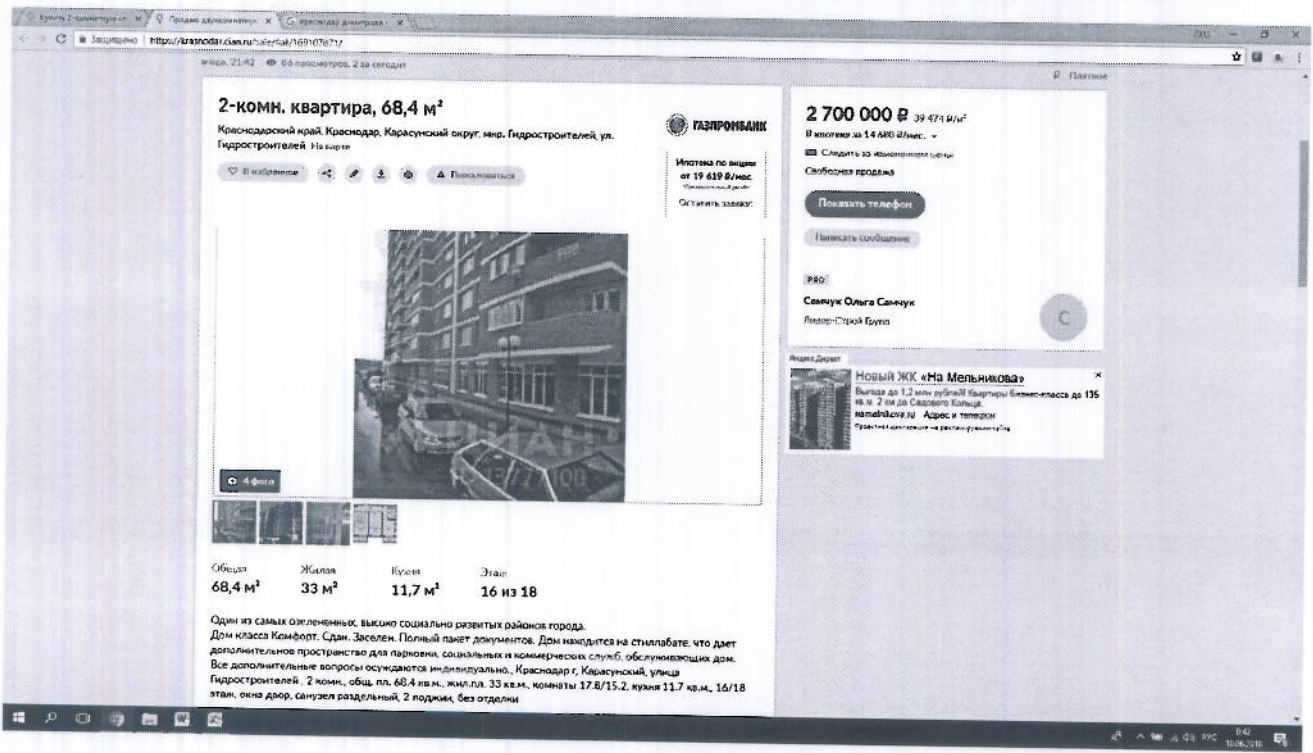
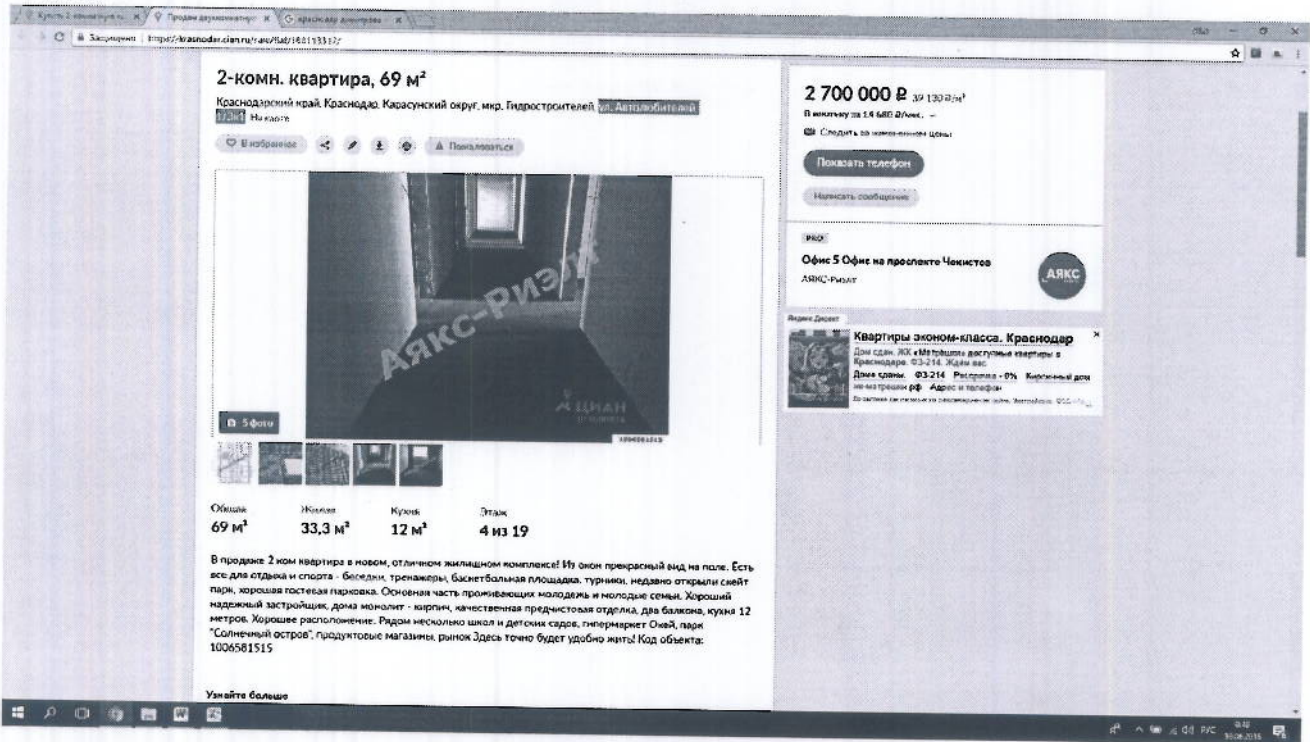
1 680 000 Р 40 000 руб/м²
В ипотеку за 9 134 руб/мес.

Следить за изменениями цены
Свободная продажа, взаимно ипотека

Позвонить телефону
Написать сообщение

ID 13560111

Рекламный баннер: Недорогие квартиры от 2,1 млн!
Эко-город со своей инфраструктурой. Энергичный персонал. Расрочка 0%, ипотека. Живой уютный комплекс-парк. рф. Адрес и телефон. При заказе ипотеки на рассрочку от 10%



2-комн. квартира, 62 м²
 в ЖК «Аватор»
 Краснодарский край, Краснодар, Кировский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Валерия Гасюка, 2 На карте

2 500 000 Р до 223 Р/м²
 В ипотеку до 13 592 Р/мес. -

Ипотека по акции от 18 166 Р/мес. -

Показать телефон

Написать сообщение

ИРКО
 Офис в Офис на Восточно-Кругликовской
 АЯКС-Резид

Видео Директ

Продажа особняка на Волково!
 Представительский особняк от собственника 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м² озеленения. Водя: Италия/Италия. Планировка: итальянская классика. Адрес и телефон



Общая Жилая Кухня Этаж
62 м² 30 м² 19 м² 2 из 16

Продано квартиру девчине застройщика. Золотой этаж. Предчистовая отделка. Кухня гостиная 19 метров. Второй этаж. Сдана дома конце 2017 года. Отличное место расположения: остановка автобусов в двух минутах не быстрым шагом. Код объекта: 1002642661

Узнайте больше

2-комн. квартира, 71 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Кировский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Трудовой Славы На карте

2 900 000 Р до 40 845 Р/м²
 В ипотеку до 15 767 Р/мес. -


Показать телефон

Написать сообщение

ИРКО
 Офис-3 Мандриков
 Подбери квартиру

Видео Директ

Сравните с ЖК Славский Моост!
 От 4,2 млн. руб! Выгодные цены от застройщика! ЖК «Славский Моост». Район: Микрорайон: «Славский Моост». Адрес и телефон



Общая Жилая Кухня Этаж
71 м² 36 м² 13 м² 9 из 17

Продано двухкомнатную квартиру в новом здании монолитно-железобетонном доме, расположенном по ул. Трудовой Славы (микрорайон Гидростроителей). Класс жилья Комфорт +.

Планировка на одну сторону, окна квартиры выходят во двор. Хорошая предчистовая отделка.

Рядом расположена прекрасно развитая инфраструктура жилого микрорайона: лобби, магазины, рынок, школы, детские сады, аптеки, остановка общественного транспорта и многое другое.

Узнайте больше
 Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

3-комн. квартира, 90 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. КСК, Канвельно-Сусунный Комбинат
 микрорайон ул. Магистральная, 6 На карте

3 600 000 ₽ 40 000 ₽/м²
 В ипотеку от 19 573 ₽/мес. ▼
 Следить за изменениями цены
 Возможна ипотека

Показать телефон
 Написать сообщение

ОБЪЕКТ
 Офис 7 Офис на Красноармейской
 АЯКС-Резид

Сравните с ЖК Спасский Мост!
 от 4,2 млн руб! Выгоднее цены от застройщика! ЖК Спасский Мост Рядом с Метрополитаном! **КРАСНОДАР** Адрес и телефон Краснодарская ул. д. 100/100/100. Возвратили 000 4 100

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
90 м ²	57,5 м ²	14 м ²	14 из 25

Видовая квартира с предчелюстной отделкой. Жилой комплекс класса Комфорт состоит из 4 жилых домов, многоуровневой парковки на 1600 мест, помещений коммерческого использования 3000 кв.м., где будут расположены детские дошкольные учреждения, кабинеты врача общей практики, супермаркеты, фитнес-центр сауны и салоны красоты. Код объекта: 1005548064

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

3-комн. квартира, 89,6 м²
 ЖК «Полюс Фонтаны». Жилой дом №2 с/дча в 2 кв. 2018
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Невкителого, 18/2 На карте

3 800 000 ₽ 42 418 ₽/м²
 В ипотеку от 20 660 ₽/мес. ▼
 Следить за изменениями цены
 Свободна продажа

Показать телефон
 Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
 ID 14362215

Цветной дым от 85 руб.
 Большой выбор цветных дымов для фотосъемки и сьемки! 100% сертифицированной Оранжевый дым Белогорский серый Дымка Белогорский Серый-полупрозрачный Вспышка Адрес и телефон

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
89,6 м ²	50 м ²	14,5 м ²	8 из 25

2 лоджии, дом сдан, документы на руках, предчелюстная отделка тел. 89184383820

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 918 438-38-20

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

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
В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049 г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 8

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065

Государственная налоговая инспекция № 6 Центрального округа



Представитель палаты

Кавтырева Н.С.
(Ф.И.О.)

Н.С. Кавтырева
(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



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. Завбялова



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. Шосейная, 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 договоров страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251/12-3/16 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

№

Намер 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

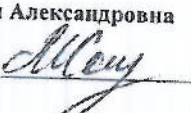



Москва

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 установлена.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования рисков профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

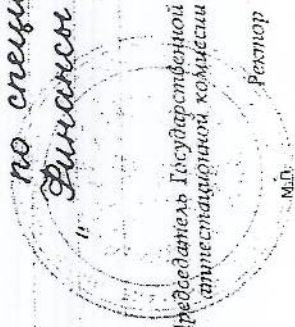
Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Борденко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

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»

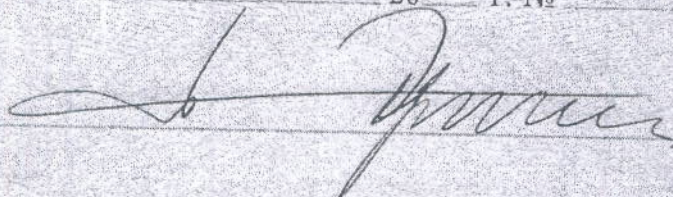
выдан

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.

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
наименование органа записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.И.

Г-ИК № 676141

