

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

# Отчет № 106/16Н

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования)  
на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу:  
Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское,  
пос. Сосновый бор (корпус 2).

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,  
Д.У.ЗПИФ недвижимости  
«СтройКапиталЪ»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 19.05.2016 г.

*г. Москва, 2016 год*



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

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

«19» мая 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2).  
На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 19 мая 2016 года, составляет:

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)	
1	2	2	211	7	3	90.80	4 540 000.00	
<b>Итого</b>							<b>90.80</b>	<b>4 540 000.00</b>

**4 540 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек.**

#### Основные сведения.

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

**Правообладатель:** Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний» (далее – Застройщик).  
Основание:

- разрешение на строительство № RU50-23-2324-2015 от 21 октября 2015 года, сроком действия до 21 декабря 2017 года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области (выданное взамен ранее выданного Администрацией Подольского муниципального района Московской области разрешения на строительство №RU50527000-346 от 17 сентября 2012 года);

- Договор аренды земельных участков № 186юД/15 от 29 декабря 2015 года, заключенный между Управлением земельно-имущественных отношений и экологии Администрации Подольского муниципального района и Застройщиком;

- Проектная декларация № б/н от 17 сентября 2012 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.жк-весенний.рф.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 41 от 12 мая 2016 г. к Договору №1/СК-Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2).

**Дата осмотра и проведения оценки:** 19 мая 2016 года.

**Дата составления заключения:** 19 мая 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №106/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2)».

#### Исполнители:

##### Профессиональный оценщик

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

Генеральный директор



Луныков Ю.А.

Гагарин А.Г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	8
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	13
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	13
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	14
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	15
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	16
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	16
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	17
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	24
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	25
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	26
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	27

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2).	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 41 от 12 мая 2016 г. к Договору №1/СК-Оц на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22 марта 2012 года.	
<i>Дата составления отчета</i>	19 мая 2016 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>4 540 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2).
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	19 мая 2016 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование :</u> «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «СтройКапиталЪ»</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p><i>Сведения об оценщике</i></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2008 г.);</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»;</p> <p><u>ОГРН:</u> № 1167746214790;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шосейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru;</p> <p>Страховой полис (договор) № 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09.15 г. по 06.09.16 г.</p>

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

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

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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



## 6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на 3-х комнатную квартиру № 211, общей площадью 90,80 кв. м., в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, (корпус 2).

### Информация о об объекте строительства.

**Местоположение строящегося объекта:** Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.

### Существующее положение.

Новый ЖК «Весенний» находится в 20-ти км от МКАД, на юге Московской области. Новостройки возводятся в непосредственной близости от лесного массива. В рамках проекта возводится два корпуса: семисекционный высотой 17-20, и шестисекционный высотой 20-23 этажа.

Всего в плане строительство пяти корпусов, средней школы и детского сада. Монолитно-кирпичные здания имеют по два лифта в подъезде, первые этажи предусмотрены для нежилых помещений. В домах представлены 1, 2 и 3-х комнатные квартиры различных планировок.

На территории самого жилого комплекса запланированы спортивные и детские игровые площадки для активного отдыха. Есть все необходимое для проведения семейных пикников, катания на велосипедах и даже лыжах. В непосредственной близости расположен бассейн, клуб рыболовов, картинг и спортивно-оздоровительный комплекс.

Проектом предусмотрено возведение гаражного комплекса, спортивно-оздоровительного комплекса, ремонтные мастерские бытового обслуживания, магазины. На территории жилого комплекса планируется создать искусственный водоём с благоустроенными берегами, предназначенными для отдыха и прогулок. Будут организованы дополнительные зелёные насаждения вокруг домов, на набережной реки Серебрянки и внутри жилого комплекса.

- Монолитно-кирпичный жилой дом по индивидуальному проекту;
- Этажность: 17 этажей;
- Высота жилых помещений 2,8 м;
- Строительные конструкции: наружные стены из керамического кирпича, внутренние стены и перекрытия - монолитные железобетонные;
- Окна: ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- Отопление: центральное;
- Вентиляция: естественная;
- Водоснабжение: холодная и горячая вода от городских сетей;
- Лифты: пассажирский и грузовой.

Перечень квартир, подлежащих оценке, приведен в таблице №1:

Таблица № 1.

№ п/п	Корпус	Секция	№ кварти- ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	2	2	211	7	3	90.80
<b>Итого</b>						<b>90.80</b>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

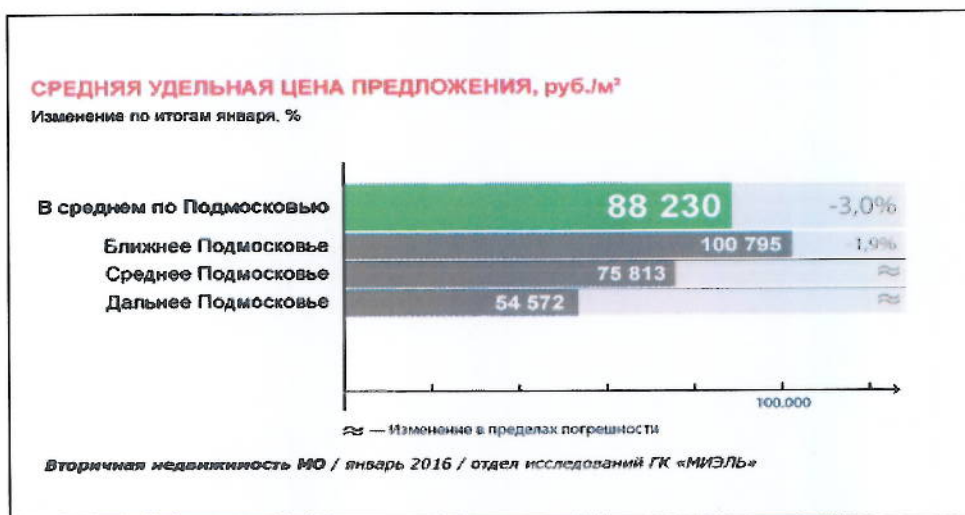
По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в январе 2016 года уменьшилась сразу на 3% и составила 88,2 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения сократился на 13% и составил в январе 45 тыс. квартир.

Так же, как и в предыдущие несколько месяцев, в январе значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено лишь в поясе ближнего Подмосковья, а по остальным поясам удаленности изменение цены находится в пределах погрешности.



Итоговое значение средней удельной цены предложения по поясам удаленности в январе:

- ближнее Подмосковье – 100,795 тыс. рублей за кв. метр;
- среднее Подмосковье – 75,813 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности);
- дальнее Подмосковье – 54,572 тыс. рублей за кв. метр (изменение в пределах погрешности).



По городам значимое изменение средней удельной цены предложения в январе отмечено в следующих локациях: Видное (минус 3,5%), Реутов (минус 2,9%), Лобня (минус 2,7%), Подольск (плюс 1,2%), Воскресенск (плюс 1,7%), Королев (плюс 1,6%). Изменение цены по остальным городам по итогам месяца находится в пределах погрешности.



Объем предложения на вторичном городском рынке Московской области по итогам января уменьшился на 13% и составил 45 тысяч квартир. При этом изменение объема предложения по поясам удаленности было неравномерным. Так в поясе ближнего Подмоскovie количество квартир в продаже на вторичном рынке сократилось на 14,3%, в поясе среднего Подмоскovie – на 11,5%, а в поясе дальнего Подмоскovie – на 7%.



В январе 2016 года на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения уменьшилась сразу на 3%. Однако на снижение цены повлияло изменение в структуре предложения по поясам удаленности – уменьшилась доля объектов в наиболее дорогом ближнем Подмосковье. При этом так же, как и на вторичном рынке Москвы, в отдельных локациях Подмосковья отмечен даже некоторый прирост цены.

## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Жилой комплекс «Весенний»**, расположенный рядом с Подольском в поселке Сосновый бор, является вполне удобным жильем и для жителей столицы. При всей удаленности комплекса от шума большого города, он хорошо доступен для любого вида транспорта. До него можно доехать по Симферопольскому шоссе на автобусе или маршрутном такси от станций метро Аннино и Южная, на электропоездах Курского направления. Также дорога может пройти на автомобиле по Варшавскому шоссе или на скоростном трамвае, пути для которого также строятся поблизости.

Кроме того, что от нового жилого комплекса просто доехать до аэропортов Домодедово и Внуково, рядом расположено множество крупных магазинов. До торгового центра «Глобус» и «ЛеруаМерлен», спортивных и туристических магазинов можно дойти пешком. Большим преимуществом является близость самого города Подольска.

### **Озеленение и защита окружающей среды.**

Учитывая сложившуюся застройку, озеленение участка предусмотрено посадкой декоративных деревьев разных пород, кустарников, посевом газонов, устройством цветников в увязке с существующим озеленением.

Для посадки деревьев принят стандартный материал из саженцев 3-5-ти летнего возраста.

При проектировании насаждений жилой застройки предусмотрены:

- удобная пешеходная связь со всеми сооружениями и площадками, размещенными на территории;
- возможность подъезда к жилым домам и мусоросборникам;
- надежная изоляция от шума и пыли средствами озеленения;
- использование насаждений для разграничения различных по назначению площадок (для отдыха взрослых, для игр детей, хозяйственных);
- создание красивых композиций деревьев, кустарников и цветов путем применения главным образом свободной пейзажной планировки;
- устройство затененных и открытых мест отдыха.

В проекте озеленения приняты интервалы между деревьями, обеспечивающие вертикальное проветривание во избежание застоя воздуха под кронами деревьев.

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

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

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

### 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

зования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

*Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья, а офисные помещения для использования по целевому назначению, без рассмотрения других вариантов.*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

- (a) заключение с заказчиком договора об оценке;
- (b) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- (c) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- (d) применение основных подходов, применяемых в оценке недвижимости:
  - сравнимых продаж;
  - затратного;
  - доходного.
- (e) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;



- (f) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- (g) составление и передача заказчику отчета об оценке.

### 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{0i}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

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

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

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

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta c_{ij}$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация представлена в таблице № 2:

#### Исходные данные для расчета

*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры*

*В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:*

*Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.*

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	4 комн. квартира	4 комн. квартира
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Подольский р-он, с.п.Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Мира	Подольск, бульвар 65-лет Победы	Подольск, ул. Пионерская	Подольск, ул. Генерала Варенникова
Цена (предложение) руб.	X	4 850 000,00	5 500 000,00	4 100 000,00	6 900 000,00

<b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b>	75 781,00	65 476,00	73 214,00	76 075,00	
<b>Условия оплаты</b>					
<b>Форма оплаты</b>	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	
<b>Вид платежа</b>	обычный	обычный	обычный	обычный	
<b>Структура платежа</b>	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	
<b>Условия сделки</b>					
<b>Характер сделки</b>	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	
<b>Срочность сделки</b>	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	
<b>Передаваемые юридические права</b>	право треб.	право собств.	право собств.	прав собств.	
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
<b>Тип здания</b>	мон-кирп.	панель	панель	кирп.	
<b>Этаж</b>		10\10	3\17	1\4	
<b>Общая пл.(кв.м)</b>		64,0	84,0	56,0	
<b>Отделка, состояние</b>	без отд.	хор.	хор.	хор.	
<b>Жилая площадь</b>		-	-	-	
<b>Кухня (кв.м)</b>		-	-	6,0	
<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> у, АН «Любимый город»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> у, АН «Риэлти-Плюс»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> у, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> у, АН «Регистрационное бюро»
		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-64-m-1010-et-71-0103287</a>
<b>Контактный телефон</b>		8-903-966-51-37	8-926-923-54-39	8-926-718-01-55	8-953-695-65-79

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

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

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

Принята как максимальная величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере -10%.

*Корректировка на форму оплаты*

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

*Корректировка на структуру платежа*

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

*Корректировка на срочность сделки*

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

*Корректировка на условия рынка (дату предложения)*

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

*Корректировка на имущественные права*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся в собственности выше в среднем на 15-20%, чем стоимость квартир, на которые еще нет документов. Оценщиком была использована величина корректировки -15%.

*Корректировка на тип здания*

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

*Корректировка на этажность.*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир находящихся на нижних этажах, ниже стоимости промежуточных этажей в размере 5%.

*Корректировка на отделку квартиры*

У оцениваемых квартир не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта квартир: евроремонт – 12000-16000 руб./кв.м, взята средняя величина в размере- 14000 рублей, хорошее состояние (простая отделка) - 7000 руб./кв.м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблице № 3:

**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры  
в строящемся доме, расположенном по адресу:*

*Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.*

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квар- тира	3 комн. кварти- ра	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Мира	Подольск, бульвар 65-лет Победы	Подольск, ул. Пионерская	Подольск, ул. Генерала Ва- ренникова
Цена (предложе- ние), руб.	X	4 850 000,00	5 500 000,00	4 100 000,00	6 900 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		75 781,00	65 476,00	73 214,00	76 075,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		68 202,90	58 928,40	65 892,60	68 467,50
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		68 202,90	58 928,40	65 892,60	68 467,50
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		68 202,90	58 928,40	65 892,60	68 467,50
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		68 202,90	58 928,40	65 892,60	68 467,50
Условия рынка	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		68 202,90	58 928,40	65 892,60	68 467,50
Передаваемые юри- дические права	право требова- ния	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		57 972,47	50 089,14	56 008,71	58 197,38
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		5,00	5,00	-5,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 871,09	52 593,60	53 208,27	58 197,38
Этаж		10\10	3\17	1\4	17\19
Корректировка в %		0,00	0,00	5,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 871,09	52 593,60	55 868,69	58 197,38
Отделка, состояние	б/о	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		53 871,09	45 593,60	48 868,69	51 197,38
Кол-во совпадений		5,00	5,00	4,00	6,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,20	0,30
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		13 467,77	11 398,40	9 773,74	15 359,21
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					49 999,12

В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению: Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартир в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор (корпус 2), по состоянию на 19 мая 2016 года, на дату оценки округленно составляет 50 000,00 руб.



### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.4:

#### Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 4.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квар- тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	2	211	7	3	90.80	4 540 000.00
<b>Итого</b>						<b>90.80</b>	<b>4 540 000.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** прав требования на квартиру в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор (корпус 2), по состоянию на **19 мая 2016** года составляет:

**4 540 000 (Четыре миллиона пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»



А.Г. Гагарин

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луныков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А.Луныков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица

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

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве

*наименование регистрирующего органа*

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

Старший государственный  
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

*Подпись, Фамилия, инициалы*



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

# Федеральная налоговая служба

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

ОГРН 

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

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

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

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

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

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

 / 

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

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



С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

# ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058406/15

«03» сентября 2015

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
  - 1.1. Закрытое акционерное общество «Независимое информационно-консалтинговое агентство «ИНКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
2. СТРАХОВЩИК:
  - 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
  - 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
  - 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причтение 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;
  - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
  - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных 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.
  - 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Иванов Иван Иванович*

Страховщик *Иванов Иван Иванович*

Правила страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушение Страхователем 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.  
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требующая о возмещении убытков или истребования, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.  
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

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

7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем 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. При этом неправомерные ошибки и упущения Страхователя, приводящие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:  
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, провозило или должно будет провозить для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;  
9.1.2. Неисполненные и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по увеличению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страхователя. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.  
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.  
9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.  
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.  
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношения объектов оценки калейдоскопической стоимости.

Страхователь *Иванов Иван Иванович*

Страховщик *Иванов Иван Иванович*



*Иванов*

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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.  
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 16 900, - (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» сентября 2015 года.

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

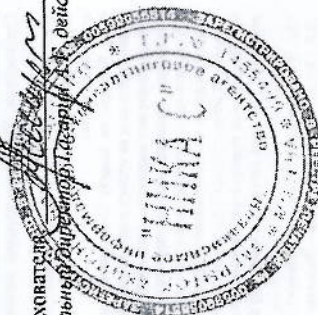
15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

От Страхователя:  
*Иванов*  
(Генеральный директор ЗАО «НИКА С», действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

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





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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

*Дата*

№ 2192-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт -45-09 №844513 — выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж  
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-  
3/15 от 19.02.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в объеме 104 часов  
(количество часов)  
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Прошел(а) стажировку в (на) НМ  
(наименование предприятия)  
 выполнил(а) итоговую работу НМ  
(наименование темы)  
 \_\_\_\_\_  
(подпись)  
 \_\_\_\_\_  
(наименование должности)



Город Москва год 2011

Регистрационный номер 0405

Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер

0405

Москва, МПб, Июль, 2011



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан

*Лунькову*  
(фамилия, имя, отчество)

*Юрию Александровичу*

в том, что он(а) с *01 марта 2008* г. по *26 сентября 2008* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

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

по программе *профессиональной переподготовки*

*«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *26 сентября 2008* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Лунькова*

*Юрия Александровича*  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятия (бизнеса)*  
(наименование)



*В.А. Козлов*  
Председатель государственной комиссии  
по профессиональной переподготовке и  
аттестации

*В.А. Козлов*  
(директор)

Город *Москва*

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0591*

Прошу овано  
36 листа(ов)  
Генеральный директор

Гагарин А.Г.

