

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

# Отчет № 125/16Н

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

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»  
(Д.У.) «Закрытый паевой инвестиционный  
фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 17.06.2016 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

«17» июня 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 17 июня 2016 года, составляет:

№ п/п	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1	2	1	2	51.90	1 505 100.00
2	1	1	3	1	1	35.30	1 023 700.00
3	1	1	5	2	3	77.90	2 259 100.00
4	1	1	6	2	2	51.90	1 505 100.00
5	1	1	7	2	1	35.30	1 023 700.00
6	1	1	8	2	3	73.90	2 143 100.00
7	1	1	10	3	2	51.90	1 505 100.00
8	1	1	11	3	1	35.30	1 023 700.00
9	1	1	12	3	3	73.90	2 143 100.00
10	1	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00
11	1	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
12	1	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
13	1	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
14	1	2	17	2	2	59.20	1 716 800.00
15	1	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
16	1	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
17	1	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
18	1	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
19	1	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
20	1	2	23	3	1	38.50	1 116 500.00
21	1	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
22	1	3	25	1	2	59.20	1 716 800.00
23	1	3	26	1	1	34.60	1 003 400.00
24	1	3	27	1	1	38.50	1 116 500.00
25	1	3	28	1	1	35.70	1 035 300.00
26	1	3	29	2	2	59.20	1 716 800.00
27	1	3	30	2	1	34.60	1 003 400.00
28	1	3	31	2	1	38.50	1 116 500.00
29	1	3	32	2	1	35.70	1 035 300.00
30	1	3	33	3	2	59.20	1 716 800.00
31	1	3	34	3	1	34.60	1 003 400.00
32	1	3	35	3	1	38.50	1 116 500.00
33	1	3	36	3	1	35.70	1 035 300.00
34	2	1	2	1	2	51.90	1 505 100.00
35	2	1	3	1	1	35.30	1 023 700.00
36	2	1	5	2	3	77.90	2 259 100.00
37	2	1	6	2	2	51.90	1 505 100.00
38	2	1	7	2	1	35.30	1 023 700.00
39	2	1	8	2	3	73.90	2 143 100.00
40	2	1	9	3	3	77.90	2 259 100.00
41	2	1	10	3	2	51.90	1 505 100.00
42	2	1	11	3	1	35.30	1 023 700.00
43	2	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00



44	2	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
45	2	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
46	2	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
47	2	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
48	2	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
49	2	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
50	2	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
51	2	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
52	2	2	23	3	1	38.50	1 116 500.00
53	2	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
54	2	3	25	1	2	59.20	1 716 800.00
55	2	3	26	1	1	34.60	1 003 400.00
56	2	3	27	1	1	38.50	1 116 500.00
57	2	3	28	1	1	35.70	1 035 300.00
58	2	3	29	2	2	59.20	1 716 800.00
59	2	3	30	2	1	34.60	1 003 400.00
60	2	3	31	2	1	38.50	1 116 500.00
61	2	3	32	2	1	35.70	1 035 300.00
62	2	3	33	3	2	59.20	1 716 800.00
63	2	3	34	3	1	34.60	1 003 400.00
64	2	3	35	3	1	38.50	1 116 500.00
65	2	3	36	3	1	35.70	1 035 300.00
66	3	1	1	1	2	59.20	1 716 800.00
67	3	1	2	1	1	34.60	1 003 400.00
68	3	1	3	1	1	38.50	1 116 500.00
69	3	1	4	1	1	35.70	1 035 300.00
70	3	1	5	2	2	59.20	1 716 800.00
71	3	1	6	2	1	34.60	1 003 400.00
72	3	1	7	2	1	38.50	1 116 500.00
73	3	1	8	2	1	35.70	1 035 300.00
74	3	1	9	3	2	59.20	1 716 800.00
75	3	1	10	3	1	34.60	1 003 400.00
76	3	1	11	3	1	38.50	1 116 500.00
77	3	1	12	3	1	35.70	1 035 300.00
78	3	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00
79	3	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
80	3	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
81	3	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
82	3	2	17	2	2	59.20	1 716 800.00
83	3	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
84	3	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
85	3	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
86	3	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
87	3	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
88	3	2	23	3	1	38.50	1 116 500.00
89	3	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
90	3	3	25	1	2	59.20	1 716 800.00
91	3	3	26	1	1	34.60	1 003 400.00
92	3	3	27	1	1	38.50	1 116 500.00
93	3	3	28	1	1	35.70	1 035 300.00
94	3	3	29	2	2	59.20	1 716 800.00
95	3	3	30	2	1	34.60	1 003 400.00
96	3	3	31	2	1	38.50	1 116 500.00
97	3	3	32	2	1	35.70	1 035 300.00
98	3	3	33	3	2	59.20	1 716 800.00
99	3	3	34	3	1	34.60	1 003 400.00
100	3	3	35	3	1	38.50	1 116 500.00
101	3	3	36	3	1	35.70	1 035 300.00
102	3	4	37	1	2	59.20	1 716 800.00
103	3	4	38	1	1	34.60	1 003 400.00
104	3	4	39	1	1	38.50	1 116 500.00
105	3	4	40	1	1	35.70	1 035 300.00
106	3	4	41	2	2	59.20	1 716 800.00
107	3	4	42	2	1	34.60	1 003 400.00
108	3	4	43	2	1	38.50	1 116 500.00



109	3	4	44	2	1	35.70	1 035 300.00
110	3	4	45	3	2	59.20	1 716 800.00
111	3	4	46	3	1	34.60	1 003 400.00
112	3	4	47	3	1	38.50	1 116 500.00
113	3	4	48	3	1	35.70	1 035 300.00
114	4	1	1	1	2	59.20	1 716 800.00
115	4	1	2	1	1	34.60	1 003 400.00
116	4	1	3	1	1	38.50	1 116 500.00
117	4	1	4	1	1	35.70	1 035 300.00
118	4	1	5	2	2	59.20	1 716 800.00
119	4	1	6	2	1	34.60	1 003 400.00
120	4	1	7	2	1	38.50	1 116 500.00
121	4	1	8	2	1	35.70	1 035 300.00
122	4	1	9	3	2	59.20	1 716 800.00
123	4	1	10	3	1	34.60	1 003 400.00
124	4	1	11	3	1	38.50	1 116 500.00
125	4	1	12	3	1	35.70	1 035 300.00
126	4	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00
127	4	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
128	4	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
129	4	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
130	4	2	17	2	2	59.20	1 716 800.00
131	4	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
132	4	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
133	4	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
134	4	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
135	4	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
136	4	2	23	3	1	38.50	1 116 500.00
137	4	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
138	5	1	1	1	2	59.20	1 716 800.00
139	5	1	2	1	1	34.60	1 003 400.00
140	5	1	3	1	1	38.50	1 116 500.00
141	5	1	4	1	1	35.70	1 035 300.00
142	5	1	5	2	2	59.20	1 716 800.00
143	5	1	6	2	1	34.60	1 003 400.00
144	5	1	7	2	1	38.50	1 116 500.00
145	5	1	8	2	1	35.70	1 035 300.00
146	5	1	9	3	2	59.20	1 716 800.00
147	5	1	10	3	1	34.60	1 003 400.00
148	5	1	11	3	1	38.50	1 116 500.00
149	5	1	12	3	1	35.70	1 035 300.00
150	5	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00
151	5	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
152	5	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
153	5	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
154	5	2	17	2	2	59.20	1 716 800.00
155	5	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
156	5	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
157	5	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
158	5	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
159	5	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
160	5	2	23	3	1	38.50	1 116 500.00
161	5	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
162	7	1	1	1	2	59.20	1 716 800.00
163	7	1	2	1	1	34.60	1 003 400.00
164	7	1	3	1	1	38.50	1 116 500.00
165	7	1	4	1	1	35.70	1 035 300.00
166	7	1	5	2	2	59.20	1 716 800.00
167	7	1	6	2	1	34.60	1 003 400.00
168	7	1	7	2	1	38.50	1 116 500.00
169	7	1	8	2	1	35.70	1 035 300.00
170	7	1	9	3	2	59.20	1 716 800.00
171	7	1	10	3	1	34.60	1 003 400.00
172	7	1	11	3	1	38.50	1 116 500.00
173	7	1	12	3	1	35.70	1 035 300.00



174	7	2	13	1	2	59.20	1 716 800.00
175	7	2	14	1	1	34.60	1 003 400.00
176	7	2	15	1	1	38.50	1 116 500.00
177	7	2	16	1	1	35.70	1 035 300.00
178	7	2	17	2	2	59.20	1 716 800.00
179	7	2	18	2	1	34.60	1 003 400.00
180	7	2	19	2	1	38.50	1 116 500.00
181	7	2	20	2	1	35.70	1 035 300.00
182	7	2	21	3	2	59.20	1 716 800.00
183	7	2	22	3	1	34.60	1 003 400.00
184	7	2	24	3	1	35.70	1 035 300.00
<b>Итого</b>						<b>7 936.90</b>	<b>230 170 100.00</b>

**230 170 100 (Двести тридцать миллионов сто семьдесят тысяч сто) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

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

**Основание:**

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.;
- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;
- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;
- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;
- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;
- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 142 от 03 июня 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

**Дата осмотра и проведения оценки:** 17 июня 2016 года.

**Дата составления заключения:** 17 июня 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №125/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о высшем образовании БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ.
2. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) Регистрационный номер 477

**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.....	9
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА .....	17
8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.....	19
8.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.....	23
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	27
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	39
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	40
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	41
14. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	43



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 142 от 03 июня 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	
<i>Дата составления отчета</i>	17 июня 2016 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	230 170 100 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>230 170 100 (Двести тридцать миллионов сто семьдесят тысяч сто) рублей</u></b>	
<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

<b>Объект оценки</b>	Недвижимость (квартиры)
<b>Состав объекта оценки</b>	Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, расположенные по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7
<b>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>	<p>1. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.;</p> <p>2. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;</p> <p>3. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;</p> <p>4. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;</p> <p>5. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;</p> <p>6. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.</p>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Не зарегистрировано
<b>Субъект права</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «КапиталЪ – инвестиции в строительство» (общая долевая собственность)
<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>	17 июня 2016 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	03 -17 июня 2016г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> 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. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) Регистрационный номер 477 от 15.12. 2010 г.; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-058411/15 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2015 г. по 06 .09.2016 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 14 лет (с 2001 г.); <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> ООО «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, тел.7-499-179-53-67, 7-499-178-64-83, collegia@bk.ru; Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058406/15 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2015 г. по 06 .09.2016 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);
- ✓ 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.

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 – квартиру. Рынок купли-продажи квартир в Московской области 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 оцениваемой, 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 встроенное жилое помещение, 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
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7
Район	Энка
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пе-	В непосредственной близости располагаются торговоразвлекательный комплекс «Красная Площадь», спортив-



<b>Характеристика объекта</b>	<b>Описание, значения</b>
шей доступности (менее 1 км).	ные комплексы «Баскет-Холл» и «Ледовый дворец, парк и прочие рекреационные и инфраструктурные объекты
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Срок сдачи	2й квартал 2016
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Отделка квартир	Предчистовая
Количество этажей в здании	9
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
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будут использоваться в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	См.таблицу 7.2.
Количество квартир на этаже	4
Вид из окон	Во двор
Площадь	См.таблицу 7.2.
Кол-во комнат	Однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,7 м
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану



### Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	1	2	1	2	51.90
2	1	1	3	1	1	35.30
3	1	1	5	2	3	77.90
4	1	1	6	2	2	51.90
5	1	1	7	2	1	35.30
6	1	1	8	2	3	73.90
7	1	1	10	3	2	51.90
8	1	1	11	3	1	35.30
9	1	1	12	3	3	73.90
10	1	2	13	1	2	59.20
11	1	2	14	1	1	34.60
12	1	2	15	1	1	38.50
13	1	2	16	1	1	35.70
14	1	2	17	2	2	59.20
15	1	2	18	2	1	34.60
16	1	2	19	2	1	38.50
17	1	2	20	2	1	35.70
18	1	2	21	3	2	59.20
19	1	2	22	3	1	34.60
20	1	2	23	3	1	38.50
21	1	2	24	3	1	35.70
22	1	3	25	1	2	59.20
23	1	3	26	1	1	34.60
24	1	3	27	1	1	38.50
25	1	3	28	1	1	35.70
26	1	3	29	2	2	59.20
27	1	3	30	2	1	34.60
28	1	3	31	2	1	38.50
29	1	3	32	2	1	35.70
30	1	3	33	3	2	59.20
31	1	3	34	3	1	34.60
32	1	3	35	3	1	38.50
33	1	3	36	3	1	35.70
34	2	1	2	1	2	51.90
35	2	1	3	1	1	35.30
36	2	1	5	2	3	77.90
37	2	1	6	2	2	51.90
38	2	1	7	2	1	35.30
39	2	1	8	2	3	73.90
40	2	1	9	3	3	77.90
41	2	1	10	3	2	51.90
42	2	1	11	3	1	35.30
43	2	2	13	1	2	59.20
44	2	2	14	1	1	34.60
45	2	2	15	1	1	38.50
46	2	2	16	1	1	35.70
47	2	2	18	2	1	34.60
48	2	2	19	2	1	38.50
49	2	2	20	2	1	35.70
50	2	2	21	3	2	59.20
51	2	2	22	3	1	34.60
52	2	2	23	3	1	38.50
53	2	2	24	3	1	35.70
54	2	3	25	1	2	59.20
55	2	3	26	1	1	34.60



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

56	2	3	27	1	1	38.50
57	2	3	28	1	1	35.70
58	2	3	29	2	2	59.20
59	2	3	30	2	1	34.60
60	2	3	31	2	1	38.50
61	2	3	32	2	1	35.70
62	2	3	33	3	2	59.20
63	2	3	34	3	1	34.60
64	2	3	35	3	1	38.50
65	2	3	36	3	1	35.70
66	3	1	1	1	2	59.20
67	3	1	2	1	1	34.60
68	3	1	3	1	1	38.50
69	3	1	4	1	1	35.70
70	3	1	5	2	2	59.20
71	3	1	6	2	1	34.60
72	3	1	7	2	1	38.50
73	3	1	8	2	1	35.70
74	3	1	9	3	2	59.20
75	3	1	10	3	1	34.60
76	3	1	11	3	1	38.50
77	3	1	12	3	1	35.70
78	3	2	13	1	2	59.20
79	3	2	14	1	1	34.60
80	3	2	15	1	1	38.50
81	3	2	16	1	1	35.70
82	3	2	17	2	2	59.20
83	3	2	18	2	1	34.60
84	3	2	19	2	1	38.50
85	3	2	20	2	1	35.70
86	3	2	21	3	2	59.20
87	3	2	22	3	1	34.60
88	3	2	23	3	1	38.50
89	3	2	24	3	1	35.70
90	3	3	25	1	2	59.20
91	3	3	26	1	1	34.60
92	3	3	27	1	1	38.50
93	3	3	28	1	1	35.70
94	3	3	29	2	2	59.20
95	3	3	30	2	1	34.60
96	3	3	31	2	1	38.50
97	3	3	32	2	1	35.70
98	3	3	33	3	2	59.20
99	3	3	34	3	1	34.60
100	3	3	35	3	1	38.50
101	3	3	36	3	1	35.70
102	3	4	37	1	2	59.20
103	3	4	38	1	1	34.60
104	3	4	39	1	1	38.50
105	3	4	40	1	1	35.70
106	3	4	41	2	2	59.20
107	3	4	42	2	1	34.60
108	3	4	43	2	1	38.50
109	3	4	44	2	1	35.70
110	3	4	45	3	2	59.20
111	3	4	46	3	1	34.60
112	3	4	47	3	1	38.50
113	3	4	48	3	1	35.70
114	4	1	1	1	2	59.20
115	4	1	2	1	1	34.60



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-й ЛИГОВСКИЙ, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ: ЛИТЕР 1, 2, 3, 4, 5, 7»

116	4	1	3	1	1	38.50
117	4	1	4	1	1	35.70
118	4	1	5	2	2	59.20
119	4	1	6	2	1	34.60
120	4	1	7	2	1	38.50
121	4	1	8	2	1	35.70
122	4	1	9	3	2	59.20
123	4	1	10	3	1	34.60
124	4	1	11	3	1	38.50
125	4	1	12	3	1	35.70
126	4	2	13	1	2	59.20
127	4	2	14	1	1	34.60
128	4	2	15	1	1	38.50
129	4	2	16	1	1	35.70
130	4	2	17	2	2	59.20
131	4	2	18	2	1	34.60
132	4	2	19	2	1	38.50
133	4	2	20	2	1	35.70
134	4	2	21	3	2	59.20
135	4	2	22	3	1	34.60
136	4	2	23	3	1	38.50
137	4	2	24	3	1	35.70
138	5	1	1	1	2	59.20
139	5	1	2	1	1	34.60
140	5	1	3	1	1	38.50
141	5	1	4	1	1	35.70
142	5	1	5	2	2	59.20
143	5	1	6	2	1	34.60
144	5	1	7	2	1	38.50
145	5	1	8	2	1	35.70
146	5	1	9	3	2	59.20
147	5	1	10	3	1	34.60
148	5	1	11	3	1	38.50
149	5	1	12	3	1	35.70
150	5	2	13	1	2	59.20
151	5	2	14	1	1	34.60
152	5	2	15	1	1	38.50
153	5	2	16	1	1	35.70
154	5	2	17	2	2	59.20
155	5	2	18	2	1	34.60
156	5	2	19	2	1	38.50
157	5	2	20	2	1	35.70
158	5	2	21	3	2	59.20
159	5	2	22	3	1	34.60
160	5	2	23	3	1	38.50
161	5	2	24	3	1	35.70
162	7	1	1	1	2	59.20
163	7	1	2	1	1	34.60
164	7	1	3	1	1	38.50
165	7	1	4	1	1	35.70
166	7	1	5	2	2	59.20
167	7	1	6	2	1	34.60
168	7	1	7	2	1	38.50
169	7	1	8	2	1	35.70
170	7	1	9	3	2	59.20
171	7	1	10	3	1	34.60
172	7	1	11	3	1	38.50
173	7	1	12	3	1	35.70
174	7	2	13	1	2	59.20
175	7	2	14	1	1	34.60



176	7	2	15	1	1	38.50
177	7	2	16	1	1	35.70
178	7	2	17	2	2	59.20
179	7	2	18	2	1	34.60
180	7	2	19	2	1	38.50
181	7	2	20	2	1	35.70
182	7	2	21	3	2	59.20
183	7	2	22	3	1	34.60
184	7	2	24	3	1	35.70
<b>Итого</b>						<b>7 936.90</b>

**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	1. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.; 2. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; 3. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; 4. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; 5. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; 6. Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.

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, не представлены в Приложениях к настоящему отчету ввиду большого объема и находятся у Заказчика.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

### **Центральный район - "ЦЕНТР"**

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

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

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

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

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

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

### **Юбилейный микрорайон - "ЮМР"**

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

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

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

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

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



Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевки". 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 "хрущевки". 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 микрорайоне им. Жукова— Энка. Расположен микрорайон Энка в северной части Краснодара, рядом с ТРЦ «Красная Площадь». Главная улица микрорайона — улица Дзержинского.

Весь микрорайон (несколько многоэтажных домов) построен в начале 90-х годов турецкой фирмой ЕНКА на деньги правительства ФРГ для бывших советских военнослужащих. Это первый пример монолитного строительства в Краснодаре. И даже спустя много лет эти дома считаются эталонными, качество постройки до сих пор превосходит многие новые жилые комплексы Краснодара.

Район Энка полностью автономный: здесь есть своя электростанция, телефонная станция, котельная.

В поселке Жукова инфраструктура прекрасно развита — две школы, два детских сада, парикмахерские, большой спорткомплекс, бассейн, продовольственный рынок, несколько гостиниц, магазины и огромный торгово-развлекательный центр «Красная Площадь».

До центра Краснодара ходят троллейбусы, автобусы и маршрутные такси.



## 8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

Для анализа уровня цен на квартиры в строящихся домах, был исследован первичный рынок квартир, которые выставлены на продажу в I квартале 2016 года в городе Краснодаре.

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

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда.

После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

Установлено, что в настоящее время цена 1 кв.м. общей площади квартир первичного рынка варьируется в диапазоне от 16 667 рублей до 92 386 рублей.



Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади составило 43 134 руб., что дешевле уровня цен IV квартала 2015 года на 1,12 %.



В начале 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир первичного рынка Краснодара составляло 46 723 руб. Затем цена начинает снижаться и достигает показателя в 37-38 тыс. рублей за 1 кв.м. Во втором полугодии 2013 года показатель среднего



значения цены 1 кв.м. увеличивается до 40 тыс. руб., а начиная с начала 2014 года варьируется в диапазоне 42-43 тыс. рублей.

В настоящее время самые дорогие квартиры выставлены на продажу из расчета более 50 тыс. рублей за 1 кв.м.:

- Старый Центр - 63 317 руб./1 кв.м.
- СХИ - 61 697 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 58 140 руб./1 кв.м.
- Центр - 56 855 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр ТРК - 53 125 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 51 493 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 до 49 тыс. руб. за 1 кв.м. выставлены на продажу квартиры, расположенные в следующих районах города:

- Табачка - 49 946 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 49 591 руб./1 кв.м.
- Аврора - 49 431 руб./1 кв.м.
- ФМР - 49 374 руб./1 кв.м.
- Мосты - 49 059 руб./1 кв.м.
- Репино - 48 579 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 47 427 руб./1 кв.м.
- КГУ - 47 281 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 45 924 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 45 884 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 45 801 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 45 404 руб./1 кв.м.
- ШМР - 45 215 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 44 299 руб./1 кв.м.
- Царское село - 43 869 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 43 739 руб./1 кв.м.
- МЖК - 43 590 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 43 436 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 43 145 руб./1 кв.м.
- ПМР - 42 911 руб./1 кв.м.
- СБС - 42 719 руб./1 кв.м.
- МХГ - 42 097 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 42 059 руб./1 кв.м.
- ГМР - 41 770 руб./1 кв.м.
- ХБК - 41 410 руб./1 кв.м.
- КМР - 40 444 руб./1 кв.м.

За 28-39 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади новостроек предлагаются на продажу квартиры, расположенные:

- район ОЗ - 39 854
- Солнечная-Агрохимическая - 39 836
- Аэропорт - 39 374
- Северный пос. - 39 298
- ККБ - 39 180
- Прогресс пос. - 37 827
- КСК - 37 654
- Московская - 37 538
- СМР - 37 324
- Витаминкомбинат - 36 329
- Энка-Жуково - 36 167
- Ростовское шоссе - 36 034



- Российская улица - 35 730
- Новознаменский - 35 421
- Березовый пос. - 34 527
- Красная Площадь - 33 895
- 9-я Тихая - 33 621
- Российский пос. - 32 898
- Индустриальный пос. - 32 771
- Средняя-Народная - 32 714
- Пригородный пос. - 31 788
- Знаменский пос. - 31 359
- Калинино - 31 194
- Ленина хутор - 28 589



Причем больше всего предложений о продаже новостроек сосредоточено в районах ЧМР, ККБ, ФМР и ГМР: 10,68 %, 10,29 %, 10,27 % и 10,12 % соответственно от общего количества предложений по городу.

Далее, в зависимости от количества предложений о продаже, районы Краснодара расположились в следующем порядке:

- Российская улица - 9,99%
- Центр - 6,69%
- Энка-Жуково - 4,16%
- 40 лет Победы - 3,33%
- ЗИП - 3,17%
- ПМР - 2,98%
- КМР - 2,81%
- ЮМР - 2,56%
- СМР - 2,51%
- ШМР - 1,96%
- ХБК - 1,86%
- 9-я Тихая - 1,81%
- Аврора - 1,52%
- Московская - 1,51%
- Красная Площадь - 1,02%

Остальные 10,77 % предложений приходятся на прочие районы города. Причем больше всего сейчас строится квартир, расположенных в монолитных домах – 78,76 %. Новые кирпичные дома составляют в настоящее время 13,79 % от общего количества предложений, а панельные/блочные – 7,45 % соответственно.





Если рассматривать количество предложений о продаже новостроек в зависимости от типа квартир, то необходимо отметить беспорное первенство однокомнатных квартир. На их долю приходится 58,99 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 30,06 %. Доля трехкомнатных квартир имеет более скромное значение, которое в настоящее время составляет 9,80 %. Многокомнатные квартиры выставляются на продажу в очень ограниченном количестве: всего 1,15 %.



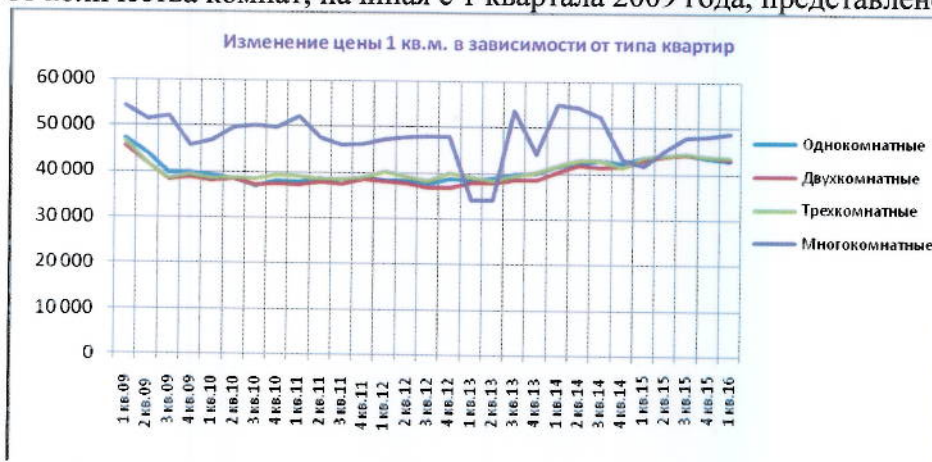
Из них самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались многокомнатные квартиры: 48 919 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 1,3 %.

Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 43 тыс. руб. за 1 кв.м. В отличие от многокомнатных квартир среднее значение цены 1 кв.м. подешевело на 0,5 % - 1,7 %.





Изменение среднего значения цены 1 кв.м. общей площади новостроек в зависимости от количества комнат, начиная с 1 квартала 2009 года, представлено ниже:



Источники: <http://realty.south.ru/analitika/?id=471>

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

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

По мнению различных аналитиков, падение спроса на недвижимость в России в 2016 году ожидается в районе 30–60%.

По Краснодару прогнозируется снижение спроса в районе 30 %.

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.



К концу 2015 года на рынке наблюдалась высокая конкуренция среди застройщиков, так как за последние годы их количество существенно увеличилось. Доля самых крупных застройщиков в общем объеме строящего жилья Краснодара не превышает 30 %.

### **3. Изменения законодательства о долевом строительстве.**

С 1 марта 2016 года ожидается вступление в силу изменений в закон, регулирующий участие в долевом строительстве.

Поправки обязывают строительные компании, привлекающие средства дольщиков, увеличить размер собственного капитала до 5 % от стоимости строительства или до 1 млрд. рублей, предусматривают увеличение информационной открытости строительных компаний и формирование единого реестра девелоперов, а также запуск новой схемы обеспечения прав дольщиков – размещение средств граждан-соинвесторов на эскроу-счетах в банках на период до завершения строительства.

Также поправки распространяют действие 214-ФЗ на блокированную застройку (таунхаусы).

Закон не распространяет свое действие на застройщиков по многоквартирным домам, по которым ДДУ уже регистрировались, и соответственно действует только в отношении новых объектов.

Вступление в силу данных изменений, по мнению экспертов, повлечет уход с рынка множества мелких и средних компаний-застройщиков, увеличение стоимости жилья на первичном рынке и сокращение разницы в цене на начальном этапе строительства объекта и его готовности.

Также в свете уже вступивших в силу изменений в части страхования ответственности застройщиков, по факту годовой отчетности за 2015 год ожидается дальнейшее сокращение списка страховщиков, что может сопровождаться дальнейшим ростом страховых тарифов.

### **4. 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.

### **5. 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.

По приведенным данным за 2015 г. объем ипотечного кредитования в Краснодарском крае снизился на 40 %. От большого падения рынок ипотечного кредитования удержала государственная поддержка.

При продлении программы государственной поддержки на 2016г. значительного ухудшения ситуации на ипотечном рынке не будет.

На вторичном рынке, учитывая высокие ставки по кредитам, ситуация сложнее. 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.



## **6. 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. Однако, еще в 2015 году ощутимый рост предложения на рынке аренды повлек снижение арендной платы на 10-20 %, а в связи с ростом предложения снижение продолжится и в 2016 году.

## **7. Изменение законодательства в сфере налогообложения доходов от продажи недвижимости.**

Значительную часть покупателей на рынке недвижимости Краснодара составляют инвесторы – приобретающие недвижимость на короткий срок с целью ее последующей перепродажи по более высокой цене.

В связи с вступлением в силу с 01 января 2016 изменений, предусматривающих новый порядок налогообложения доходов от продажи недвижимости, приобретенной после 01.01.2016, доходность от такой деятельности существенно сократится, что повлечет и снижение количества инвесторов.

## **8. 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. По Краснодару в 2016г. прогнозируется снижение спроса в районе 30 %.
- 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 настоящее время цена 1 кв.м. общей площади квартир первичного рынка г.Краснодара варьируется в диапазоне от 16 667 рублей до 92 386 рублей. По итогам 1-го квартала 2016г. среднее значение цены 1 кв.м. общей площади составило 43 134 руб., что дешевле уровня цен IV квартала 2015 года на 1,12 %.
- Больше всего предложений о продаже новостроек сосредоточено в районах ЧМР, ККБ, ФМР и ГМР: 10,68 %, 10,29 %, 10,27 % и 10,12 % соответственно от общего количества предложений по городу.
- Бесспорное первенство однокомнатных квартир. На их долю приходится 58,99 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 30,06 %. Доля трехкомнатных в настоящее время составляет 9,80 %. Многокомнатные квартиры - 1,15 %.
- Самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади являются многокомнатные квартиры: 48 919 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 1,3 %. Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 43 тыс. руб. за 1 кв.м. В отличие от многокомнатных квартир среднее значение цены 1 кв.м. подешевело на 0,5 % - 1,7 %.

## **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 квартиру, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

## 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

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

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



довательно, 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 расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартиры.

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

### Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/139205442/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/139205442/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/140144846/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/140144846/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51058913/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51058913/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51074408/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51074408/</a>
Контактный телефон		7 861 205-65-94	7 918 172-96-99	7 988 239-15-06	7 928 271-89-99
Срок сдачи	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость объекта (руб)	X	1 140 000	1 171 200	1 147 000	1 190 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )	X	31 755	32 000	33 935	33 056
Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Дата продажи	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	р-н Прикубанский, ул. Петра Метальникова, 3/лит2	район Прикубанский, ул. Есенина, 108лит4	район Прикубанский, Российская ул.	район Прикубанский, Российская ул., 267/1лит1
Общая площадь(кв.м)	36,2	35,9	36,6	33,8	36
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Площадь кухни(кв.м)	10,1	10,0	9,6	10,0	10,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Этаж	1-3/9	15/16	4/10	10/17	5/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Тип/материал дома	монолит	монолит	монолит	кирп.-мон.	монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		28 579	28 800	30 541	29 750
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		28 579	28 800	30 541	29 750
Кол-во совпадений		11	11	11	11



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Итого</b>		44			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0,25	0,25	0,25	0,25
<b>Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>		7 145	7 200	7 635	7 438
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>29 000</b>

### Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Источник информации</b>		<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/145858959/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/145858959/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/50788823/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/50788823/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/145500231/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/145500231/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/136651604/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/136651604/</a>
<b>Контактный телефон</b>		7 918 266-94-55	7 989 811-04-04	7 988 248-22-20 , +7 989 289-20-00	7 928 460-26-65
<b>Срок сдачи</b>	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.
<b>Тип объекта</b>	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
<b>Состав оцениваемых прав</b>	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
<b>Стоимость объекта (руб)</b>	X	1 700 000	1 851 300	2 002 600	1 740 000
<b>Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )</b>	X	30 909	33 000	34 000	31 636
<b>Корректировка на торг</b>		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 818	29 700	30 600	28 473
<b>Условия продажи</b>	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
<b>Корректировка в %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 818	29 700	30 600	28 473
<b>Дата продажи</b>	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16
<b>Корректировка в %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 818	29 700	30 600	28 473
<b>Местонахождение</b>	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
<b>Адрес</b>	проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	район Прикубанский, ул. Кирилла Росинского, лит8	район Прикубанский, ул. 3-я Трудовая, 1А	Прикубанский, улица Генерала Петрова 2/а, Лит.1	район Прикубанский, ул. Сахалинская
<b>Общая площадь(кв.м)</b>	58,3	55	56,1	58,9	55
<b>Корректировка в %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 818	29 700	30 600	28 473
<b>Площадь кухни(кв.м)</b>	12,0	10,3	13	15,2	9
<b>Корректировка в %</b>		0,5%	-0,5%	-1,5%	1,5%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 957	29 552	30 141	28 900
<b>Этаж</b>	1-3/9	8/10	5/16	3/7	3/5
<b>Корректировка в %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 957	29 552	30 141	28 900
<b>Тип/материал дома</b>	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
<b>Корректировка(%)</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость (руб.)</b>		27 957	29 552	30 141	28 900



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 957	29 552	30 141	28 900
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 957	29 552	30 141	28 900
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 957	29 552	30 141	28 900
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		27 957	29 552	30 141	28 900
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 957	29 552	30 141	28 900
Кол-во совпадений		10	10	10	10
<b>Итого</b>		40			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		6 989	7 388	7 535	7 225
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>29 000</b>

### Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/49029886/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/49029886/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51478519/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51478519/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/138328999/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/138328999/</a>	<a href="http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51488344/">http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/51488344/</a>
Контактный телефон		7 900 238-11-33	7 918 222-29-59	7 928 664-26-26	7 918 463-60-77
Срок сдачи	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.	2016 г.
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 треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Стоимость объекта (руб)	X	2 450 000	2 465 000	2 500 000	2 540 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	30 625	34 236	31 250	34 324
Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Дата продажи	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16	июн.16
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	проезд 1-й	район Прику-	район Прику-	район Прику-	район Прику-



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	банский, Славянский мкр, ул. Азовская, 3	банский, Солнечная ул	банский, Славянский мкр, ул. Азовская, 16	банский, ул. Красных Партизан
Общая площадь(кв.м)	75,9	80	72	80	74
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Площадь кухни(кв.м)	12,2	13	-	12	12,2
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Этаж	1-3/9	6/18	4/16	8/18	2/22
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Тип/материал дома	монолит	монолит	монол.-кирп.	монолит	монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		27 563	30 813	28 125	30 892
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		27 563	30 813	28 125	30 892
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.		6 891	7 703	7 031	7 723
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>29 000</b>

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 10%.

- **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 2016 года, и аналоги были предложены к продаже в июне 2016 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

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

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

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка принималась для аналогов, отличающихся по площади от объекта из расчета 0,5% за кв.м.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка не применялась, т.к. аналоги расположены на промежуточных этажах.

- **на тип/материал дома.** Корректировка не принималась, так как все объекты расположены в 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, не имеют отделки.

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: однокомнатная квартира – 29 000 руб.; двухкомнатная квартира - 29 000 руб., трехкомнатная квартира – 29 000 руб.. Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

#### 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	1	1	2	1	2	51,9	29 000	1 505 100,00
2	1	1	3	1	1	35,3	29 000	1 023 700,00
3	1	1	5	2	3	77,9	29 000	2 259 100,00
4	1	1	6	2	2	51,9	29 000	1 505 100,00
5	1	1	7	2	1	35,3	29 000	1 023 700,00
6	1	1	8	2	3	73,9	29 000	2 143 100,00
7	1	1	10	3	2	51,9	29 000	1 505 100,00
8	1	1	11	3	1	35,3	29 000	1 023 700,00
9	1	1	12	3	3	73,9	29 000	2 143 100,00
10	1	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

11	1	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
12	1	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
13	1	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
14	1	2	17	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
15	1	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
16	1	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
17	1	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
18	1	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
19	1	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
20	1	2	23	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
21	1	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
22	1	3	25	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
23	1	3	26	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
24	1	3	27	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
25	1	3	28	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
26	1	3	29	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
27	1	3	30	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
28	1	3	31	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
29	1	3	32	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
30	1	3	33	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
31	1	3	34	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
32	1	3	35	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
33	1	3	36	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
34	2	1	2	1	2	51,9	29 000	1 505 100,00
35	2	1	3	1	1	35,3	29 000	1 023 700,00
36	2	1	5	2	3	77,9	29 000	2 259 100,00
37	2	1	6	2	2	51,9	29 000	1 505 100,00
38	2	1	7	2	1	35,3	29 000	1 023 700,00
39	2	1	8	2	3	73,9	29 000	2 143 100,00
40	2	1	9	3	3	77,9	29 000	2 259 100,00
41	2	1	10	3	2	51,9	29 000	1 505 100,00
42	2	1	11	3	1	35,3	29 000	1 023 700,00
43	2	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
44	2	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
45	2	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
46	2	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
47	2	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
48	2	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
49	2	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
50	2	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
51	2	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
52	2	2	23	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
53	2	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
54	2	3	25	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
55	2	3	26	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
56	2	3	27	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
57	2	3	28	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
58	2	3	29	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
59	2	3	30	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
60	2	3	31	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-й ЛИГОВСКИЙ, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ: ЛИТЕР 1, 2, 3, 4, 5, 7»

61	2	3	32	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
62	2	3	33	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
63	2	3	34	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
64	2	3	35	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
65	2	3	36	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
66	3	1	1	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
67	3	1	2	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
68	3	1	3	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
69	3	1	4	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
70	3	1	5	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
71	3	1	6	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
72	3	1	7	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
73	3	1	8	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
74	3	1	9	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
75	3	1	10	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
76	3	1	11	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
77	3	1	12	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
78	3	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
79	3	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
80	3	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
81	3	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
82	3	2	17	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
83	3	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
84	3	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
85	3	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
86	3	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
87	3	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
88	3	2	23	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
89	3	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
90	3	3	25	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
91	3	3	26	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
92	3	3	27	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
93	3	3	28	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
94	3	3	29	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
95	3	3	30	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
96	3	3	31	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
97	3	3	32	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
98	3	3	33	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
99	3	3	34	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
100	3	3	35	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
101	3	3	36	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
102	3	4	37	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
103	3	4	38	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
104	3	4	39	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
105	3	4	40	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
106	3	4	41	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
107	3	4	42	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
108	3	4	43	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
109	3	4	44	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
110	3	4	45	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

111	3	4	46	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
112	3	4	47	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
113	3	4	48	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
114	4	1	1	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
115	4	1	2	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
116	4	1	3	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
117	4	1	4	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
118	4	1	5	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
119	4	1	6	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
120	4	1	7	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
121	4	1	8	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
122	4	1	9	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
123	4	1	10	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
124	4	1	11	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
125	4	1	12	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
126	4	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
127	4	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
128	4	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
129	4	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
130	4	2	17	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
131	4	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
132	4	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
133	4	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
134	4	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
135	4	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
136	4	2	23	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
137	4	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
138	5	1	1	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
139	5	1	2	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
140	5	1	3	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
141	5	1	4	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
142	5	1	5	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
143	5	1	6	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
144	5	1	7	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
145	5	1	8	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
146	5	1	9	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
147	5	1	10	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
148	5	1	11	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
149	5	1	12	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
150	5	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
151	5	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
152	5	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
153	5	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
154	5	2	17	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
155	5	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
156	5	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
157	5	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
158	5	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
159	5	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
160	5	2	23	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

161	5	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
162	7	1	1	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
163	7	1	2	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
164	7	1	3	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
165	7	1	4	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
166	7	1	5	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
167	7	1	6	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
168	7	1	7	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
169	7	1	8	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
170	7	1	9	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
171	7	1	10	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
172	7	1	11	3	1	38,5	29 000	1 116 500,00
173	7	1	12	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
174	7	2	13	1	2	59,2	29 000	1 716 800,00
175	7	2	14	1	1	34,6	29 000	1 003 400,00
176	7	2	15	1	1	38,5	29 000	1 116 500,00
177	7	2	16	1	1	35,7	29 000	1 035 300,00
178	7	2	17	2	2	59,2	29 000	1 716 800,00
179	7	2	18	2	1	34,6	29 000	1 003 400,00
180	7	2	19	2	1	38,5	29 000	1 116 500,00
181	7	2	20	2	1	35,7	29 000	1 035 300,00
182	7	2	21	3	2	59,2	29 000	1 716 800,00
183	7	2	22	3	1	34,6	29 000	1 003 400,00
184	7	2	24	3	1	35,7	29 000	1 035 300,00
<b>Итого</b>						<b>7 936,90</b>		<b>230 170 100,00</b>

**Итого: 230 170 100 (Двести тридцать миллионов сто семьдесят тысяч сто) 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.

**Вывод:** по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7, по состоянию на дату оценки 17 июня 2016г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

**230 170 100 (Двести тридцать миллионов сто семьдесят тысяч сто) 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.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
- Свод стандартов оценки РОО.

#### 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	<b>Обоснование величин корректировок</b>
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам
	Информация, используемая при определении размера корректировок
Приложение 2	<b>Копии материалов по объектам-аналогам</b>
Приложение 3	<b>Документы оценщика</b>



**Приложение 1. Обоснование величин корректировок**

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

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



Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На состояние отделки	0-1000 долл. США за кв. м	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для 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
<b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b>		<b>не влияет</b>	<b>1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м</b>	<b>индивидуально</b>

### 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
<b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b>		<b>1%/1 кв. м</b>	<b>0,5%/1 кв. м</b>	<b>не влияет</b>



## Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

1-комн. кв. в ЖК «Акварели»  
Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
ул. Петра Метальникова, 3/Лит2 Показать на карте

**1 140 000 руб.**  
31 755 руб за м²

8 (862) 444-0-777  
8 800 707 06 60

Общая информация:  
Этаж: 15 / 16  
Тип дома: новостройка, монолитный  
Тип продажи: свободная  
Общая площадь: 35,9 м²  
Площадь комнаты: -  
Жилая площадь: 16 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Санузлы: -  
Балконы: -

ЖК «Ежи» в Краснодаре  
Квартиры от застройщика от 2,3 млн Центр города, парк Дом на

ЦИАН ID 12006748

Мы выбираем Сочи!

Недвижимость в Краснодаре Продажа 1-комнатных квартир в Краснодаре Прикубанский улица Есенина Новый поиск

1-комн. кв. в ЖК «Вдохновение»  
Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
ул. Есенина, 108лит4 Показать на карте

**1 171 200 руб.**  
32 000 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 4 / 10  
Тип дома: новостройка, монолитный  
Тип продажи: 214-ФЗ  
Общая площадь: 36,6 м²  
Площадь комнаты: 17-9,6+3,5 м²  
Жилая площадь: 17 м²  
Площадь кухни: 5,6 м²  
Санузлы: 1 совм.  
Балконы: 1 балк.  
Лифты: 1 этаж







Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

2-комн. кв.  
 Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
 ул. Кириллa Россинского, лит8 Показать на карте

**1 700 000 руб.**  
 30 909 руб за м²

**ТОЛЬКО ТО,  
 ЧТО НАДЕЖНО!**  
 RODINA WWW.RODINA-REALTY.RU

Общая информация:  
 Этаж: 8 / 10  
 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный  
 Тип продажи: свободная  
 Общая площадь: 55 м²  
 Площадь комнаты: 17,2-10,3 м²  
 Жилая площадь: 17,2 м²  
 Площадь кухни: 10,3 м²  
 Санузел: 1 совм.  
 Балкон: 1 лодж.

ЦЕНА ID 4420850

2-комн. кв. в ЖК «Солнечный город»  
 Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
 ул. 3-я Трудовая, 1А Показать на карте

**1 851 300 руб.**  
 33 000 руб за м²

**ПОКУПАЙТЕ  
 ЛУЧШУЮ!**  
 RODINA

Общая информация:  
 Этаж: 5 / 16  
 Тип дома: новостройка  
 Тип продажи: 214-ФЗ  
 Общая площадь: 56,1 м²  
 Площадь комнаты: 17-16 м²  
 Жилая площадь: 33 м²



Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

Яндекс <https://market.cian.ru/sale/flat/14550022/> Купить 2-ко... Продаю дву... Не удается о... Продаю д... Планирещи...

2-комн. кв.  
**Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский, ул. Генерала Петрова** Показать на карте

**2 002 600 руб.**  
 34 000 руб за м²

**НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ**  
 RODINA

Общая информация:  
 Этаж: 3 / 7  
 Тип дома: новостройка, монолитный  
 Тип продажи: свободная  
 Общая площадь: 58,9 м²  
 Площадь комнаты: 17,11,2 м²  
 Жилая площадь: 28,2 м²  
 Площадь кухни: 15,2 м²  
 Санузлы: 1 совм.  
 Балкон: 1 лодж.

ЦИАН ID 11646019

15:56 12.06.2016

Яндекс <https://market.cian.ru/sale/flat/13691604/> Купить 2-ко... Продаю дву... Не удается о... Купить дв... Планирещи...

2-комн. кв.  
**Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский, ул. Сахалинская** Показать на карте

**1 740 000 руб.**  
 31 636 руб за м²

ЖК «ПОДСОЛНУХИ»

Общая информация:  
 Этаж: 3 / 5  
 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный  
 Тип продажи: свободная  
 Общая площадь: 55 м²  
 Площадь комнаты: -  
 Жилая площадь: 29 м²  
 Площадь кухни: 9 м²  
 Санузлы: -  
 Балкон: -  
 Лифт: -  
 Вид из окна: -  
 Сдача ГИ: -

ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС это 6 домов, расположенных на двух гектарах земли. Это многоквартирные

ЖК «Британия»  
 214 073 Евро район Краснодар трамвайная зона и др.

ЦИАН ID 2391736

17:03 12.06.2016







Отчет №125/16Н « Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-й ЛИГОВСКИЙ, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ: ЛИТЕР 1, 2, 3, 4, 5, 7»

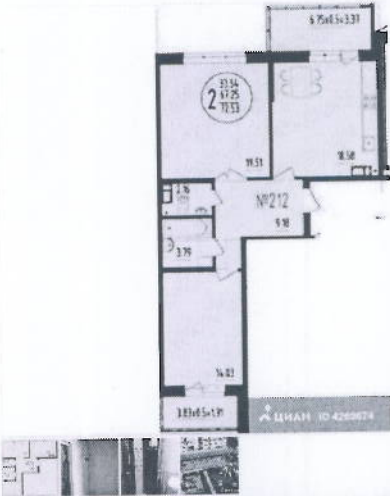
Яндекс <http://realestate.yandex.ru/flat/126729599> Купить 3-ком... Купить тр... Не удается о... Купить тр... ЖК Лигос...

3-комн. кв.  
 Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
 Славянский мкр, ул. Азовская, 16 [Показать на карте](#)

**2 500 000 руб.**  
 31 250 руб за м²

**ТОЛЬКО ТО, ЧТО НАДЕЖНО!**  
 RODINA [WWW.RODINA-REALTY.RU](http://WWW.RODINA-REALTY.RU)

Общая информация:  
 Этаж: 8 / 18  
 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный  
 Тип продажи: свободная  
 Общая площадь: 80 м²  
 Площадь комнат: -  
 Жилая площадь: 42 м²  
 Площадь кухни: 12 м²  
 Санузлы: 1 разд.  
 Балконы: нет



ЦЕНА ИД 4269874

17:16 12.06.2016

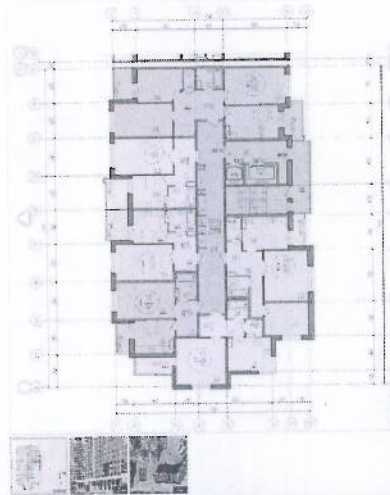
Яндекс <http://realestate.yandex.ru/flat/12673344> Купить 3-ком... Купить тр... Не удается о... Купить тр... ЖК Лигос...

3-комн. кв.  
 Краснодарский край, Краснодар, район Прикубанский,  
 ул. Красных Партизан [Показать на карте](#)

**2 540 000 руб.**  
 34 324 руб за м²

**ДЕЛЬТАКРЕДИТ** Ипотечный Банк  
 ставка от: 11,9%  
 срок: 5 лет  
 первый взнос от: 50%  
**Ежемесячный платеж от: 28537 руб.\***  
 Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Общая информация:  
 Этаж: 6 / 19  
 Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный  
 Тип продажи: свободная  
 Общая площадь: 74 м²  
 Площадь комнат: -  
 Жилая площадь: 40,4 м²  
 Площадь кухни: 12,2 м²  
 Санузлы: -



ЦЕНА ИД 10867383

17:19 12.06.2016



### **Приложение 3. Документы оценщика**





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



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

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требующая о возмещении убытков или искомое возмещение, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения сто (ошибочные, закладываясь 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 взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**6. ТРЕТЬИХ ЛИЦА**

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

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

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

7.2. Настоящий Договор 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.

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

**8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В случае 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, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате задления стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы для проведения дел в исполнительный орган Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предотвращения или уменьшения последствий 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 поступила.

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

**10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

Страхователь *Виталий Александрович*

Страховщик *Олеся*

г. Москва

**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-058406/15**

«03» сентября 2015

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Закрытое акционерное общество «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67; факс: 8 (499) 178-64-83

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. 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 (далее – Правила страхования) (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), ознакомился с ними и обязуется исполнять.

**4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации 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 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. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Виталий Александрович*

Страховщик *Олеся*



**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:**

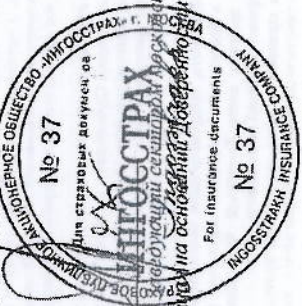
16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку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

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



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

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**



От Страховщика: *(Подпись)*  
Взам. начальника отдела —  
Прахова Т. В., действующий на основании Договора № 3943733-  
3/15 от 19.02.2015 г.).  
For insurance documents





**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

Петровская Е.В.



Москва



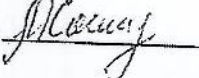
**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-058411/15**

«03» сентября 2015 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. 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, дата уплаты  
страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких-либо  
правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Соколова Мария Александровна

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:   
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором маркетинговых продаж  
Прохорова Т.В., действующая на основании приказа от 31.08.2015 № 31  
3/15 от 19.02.2015 г.)







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Солововой  
Марии Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 29 ноября 2017 по 15 декабря 2017 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) № 4 ВПО "Московская  
Финансово-промышленная академия (СФРА)"  
по программе  
Среднего уровня деятельности  
(наименование программы, специального профессионального образования)

в объеме 104 часа  
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Общественные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая комплексная экзамен</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку во (на) КФ  
(наименование предприятия)

выполнил(а) КФ  
(наименование теста)



КФ  
Директор (директор)  
Секретарь

Город Москва год 2018

Регистрационный номер 477



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва  
Финансовая академия  
при Правительстве  
Российской Федерации

# ДИПЛОМ

БВС 0481913

Решением

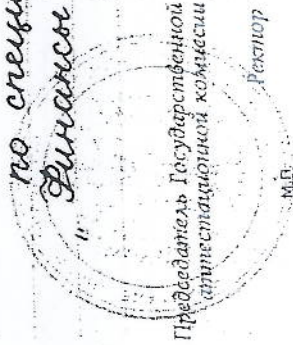
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горденко  
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности "  
Финансы и кредит "



Ректор

М.П.

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ



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

**Горбанко**  
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.Г.**

I-ИК № 676141



Прошнуровано  
66 листа(ов)  
Генеральный директор

Гагарин А.Г.

