

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

Отчет № 129/16Н

**Оценка рыночной стоимости
квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.**

Заказчик: ООО «У.К.КапиталЪ ПИФ»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 22.06.2016г.

г. Москва, 2016 год



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

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

«22» июня 2016 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 22 июня 2016 года, составляет:

№ п/п	Дом	Секция (литер)	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	3	198	19	3	86,00	3 956 000,00
ИТОГО						86,00	3 956 000,00

**3 956 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) 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».

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 143 от 07 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 квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.

Дата осмотра и проведения оценки: 22 июня 2016 года.

Дата составления заключения: 22 июня 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №129/16Н «Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, улица Военная, дом 9/2».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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

Генеральный директор

Луньков Ю.А.

Гагарин А.Г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА	10
7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	17
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	17
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	19
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	19
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ	20
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	26
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	27
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	28
13. ПРИЛОЖЕНИЕ	29

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 143 от 07 июня 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Дата составления отчета</i>	22 июня 2016г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>3 956 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.</u>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки</i>	22 июня 2016г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u>«Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ 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> Лупьков Ю.А.; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2008 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор –</u> закрытое акционерное общество; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> №1027739836300; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19.12.2002, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шосейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru; Страховой полис (договор) № 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.15 г. по 06.09.16 г.</p>

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.

Жилой комплекс "Европейский" состоит из двух жилых домов и административно-офисного здания, расположенных в центре Новосибирска, на пересечении Каменской магистрали и улицы Военная.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2.
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома, подземный паркинг
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2015
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Декоративная штукатурка
Количество этажей в здании	
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется 2 грузовых и 2 пассажирских
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	

Характеристика объекта	Описание, значения
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Номер квартиры	198
Этаж расположения квартиры	19
Количество квартир на этаже	4
Вид из окон	Во двор
Площадь:общая/жилая	86,0
Кол-во комнат	3
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,80 м
Площадь кухни	-
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Лоджия
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

Описание строящегося объекта недвижимости :

Одно секционный жилой дом, количество этажей 25 шт., на первом этаже расположены квартиры и помещения общественного назначения, на цокольном этаже размещаются встроенные помещения общественного назначения.

Конструктивная система здания: монолитный железобетонный каркас рамно-связевого типа.

Наружная отделка стен:

- цоколь: облицовка согласно обще-композиционному расширению фасадов здания;
- стены: штукатурная система «Кнауф» по утеплителю. Ограждения балконов – профлист по металлическому каркасу.

Утеплитель – пенополистерол ПСБс-35

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

В строительстве и отделке жилого дома применяются новые современные технологии и экологически безопасные строительные материалы. Дома строятся по каркасно-кирпичной технологии с применением вентилируемых фасадов. Качественный утеплитель, создающий эффект термоса, снижает потери тепла через стены в зимний период, а в летний – спасает от излишней жары. В квартирах свободные планировки.

Базовая комплектация

Вы получаете квартиру со следующими характеристиками:

- стены наружные и межквартирные выполнены в черновой штукатурке, выровнены;
- стены межкомнатные - выровнены швы между пазогребневыми плитами, поверхность качественная, гладкая, стены готовы к чистовой отделке;
- установлена добротная входная дверь марки "Эльбор" (Россия);
- электроразводка выполнена;
- установлены отопительные приборы - конвекторы "Lietex" (Италия)
- выполнена горизонтальная система разводки отопления

Подробнее о технологии строительства

Отделка "под ключ" по дизайн-проекту

Покупая квартиру с полной отделкой, Вы получите не типовую безликую эконом-отделку, как это принято на рынке новостроек, а качественную отделку по дизайн-проекту, разработанному именно для этой планировки квартир. Например, для 3-ей Секции разрабатываются дизайн-проекты в Английском, Французском, Скандинавском и Итальянском стилях. Посмотрите образцы дизайн-проектов

Полная отделка включает: качественную металлическую входную дверь, всю электрику включая звонок, кафель в ванной комнате, кафель на кухне (если это предусмотрено дизайн-проектом), устройство потолков, отделку стен и пола по дизайн-проекту. На сдаче дома Вы получите ключи от готовой для жизни квартиры, и сможете сразу переехать. Стоимость отделки "под ключ" доплачивается инвестором дополнительно к базовой цене из расчета 12000 р/м2.

Состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства:

Места общего пользования, инженерные сооружения и коммуникации, благоустройство территории, в т.ч. устройство проездов и пешеходных дорожек, площадки для отдыха взрослых и игр детей дошкольного и школьного возраста, хозяйственные площадки, посадка кустарников.

Оценке подлежит квартира, представленная в таблице № 1:

Таблица № 1

№ п/п	Дом	Секция (литер)	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	2	3	198	19	3	86,00
ИТОГО						86,00

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

Мониторинг показывает, что работа на строительных площадках заметно оживилась. Частично это связано и с погодой, но не только. Новосибирск вышел на привычные 40 новых домов в каждом квартале, и общее количество заложенных домов в этом году составляет уже 60% от соответствующего периода прошлого года. По итогам 1-го квартала было 33%. Возобновились работы на двух замороженных стройках, на Богаткова 201/3, где отчаявшиеся дольщики организовали ЖСК и достраивают самостоятельно, а на доме по адресу Т.Снежиной 49/10 уже застройщик возобновил работу. Из приятных новостей могу отметить пусть слабое, но оживление на объектах компании СМУ-3, и активное строительство ЖК "Венеция", до этого комплекс строился рваными темпами. Как обычно, высокими темпами отметились и многолетние лидеры рынка НСО.

Из 65 домов, заложенных в этом году 21 дом принадлежит компании "Дискус", и по 3 новых дома начала компании: "Стрижи", "ВИРА-СТРОЙ" и ПТК-30. Остальные ограничились 1-2 домами. Значительное число застройщиков имеет полностью подготовленные площадки и без проблем могут получить разрешение на строительство, но не торопятся. К строительству новых домов компании начали подходить очень взвешенно.

Новые проекты																		
Год	2013					2014					2015					2016	2016	
Квартал	1	2	3	4	итого	1	2	3	4	итого	1	2	3	4	итого	1	2	к 2015
Заложено новых домов	38	42	36	35	151	30	35	40	33	138	66	42	51	28	187	22	43	60,2%
Строится многоэтажных домов					466					480					496	466	493	99,4%
активно					158					201					168	137	148	88,1%
средними темпами					94					78					101	87	94	93,1%
медленно					168					148					162	171	182	112,3%
заморожено					46					53					65	71	69	106,2%

Существующие тренды: уменьшение нового строительства на 40%, уменьшение объемов ввода и падение объема продаж более низкими темпами приводят к сбалансированности строительного рынка Новосибирска и пригородов.

Тем не менее, на многих объектах идет откровенная "имитация ударного труда", из 182 домов строящихся медленными темпами 30-40% практически заморожены. О конкретных объектах мы напишем более подробно в наших следующих публикациях.

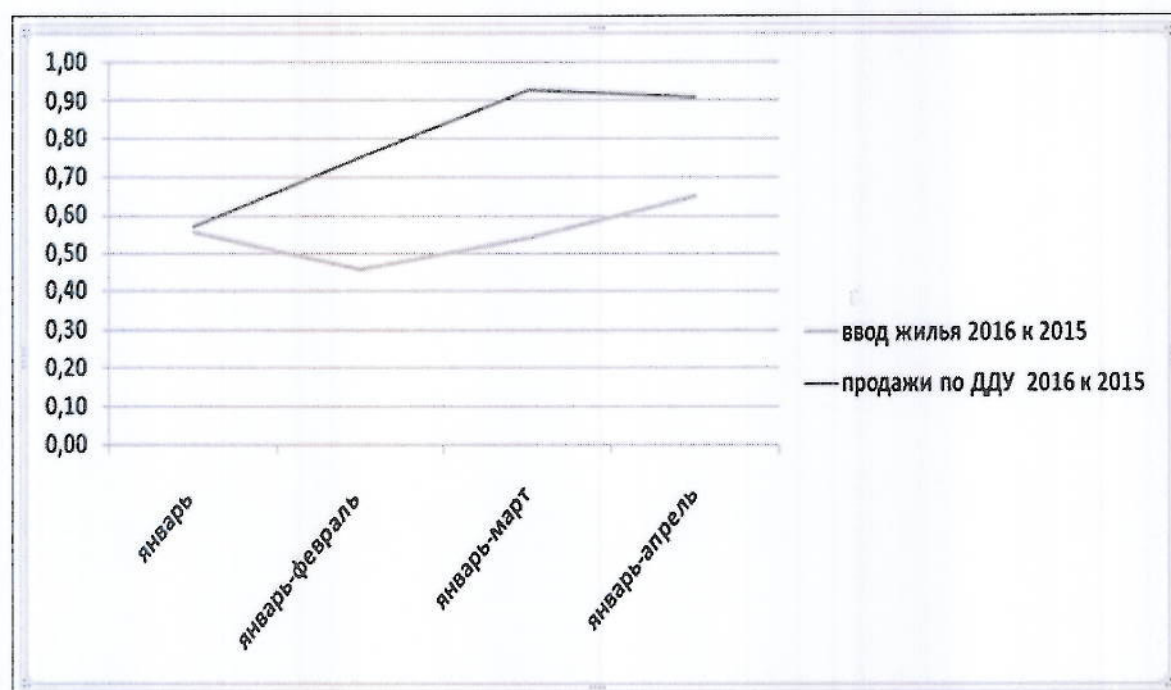
У монополистов, как и обычно, желание умерить аппетиты отсутствует, слегка проседает цена на местные строительные материалы, а изделия из металла, в частности арматура,

растут темпами, которые трудно объяснить какими-то разумными доводами. Продажи по ДДУ за 4 месяца этого года уменьшились незначительно. Однако, на рынке есть некое эмоциональное ощущение "схлопывания" объёма, это связано, на мой взгляд, с двумя причинами:

1. Большим разрывом между месяцами. Январь минус 40% к прошлому году, март рост, апрель - показатели уровня 2015 года.
2. Постепенным уменьшением доли АН в общем объёме продаж, а риэлторы и определяют эмоциональный фон состояния рынка, сами застройщики предпочитают не распространяться о состоянии дел в компании.

Общая статистика показывает падение и спроса, и предложение. Однако предложение снижается в 3,5 раза быстрее. В целом, это хорошая новость для Застройщиков, они не сговариваясь, но дружно, существенно урезали количество новые проекты.

Динамика соотношение ввода и продаж квартир по ДДУ.



Цену на новостройки общими усилиями, органов власти всех уровней и сбалансированной политикой застройщиков, пока удаётся держать на высоком уровне.

Я не буду анализировать в этой публикации плохо это или хорошо, просто по данным разных аналитических агентств цена квадратного метра в новостройках либо незначительно снижается, либо вообще стоит на месте. Цена на вторичное жильё продолжает коррекцию вниз.

Разница между ценой готового и строящего жилья уже критически мала и, в перспективе, она начнёт увеличиваться.

Уже в этом году мы ожидаем существенного увеличения "ножниц цен" между надёжными застройщиками и строительными компаниями с неясными перспективами. Сейчас это выражается в уровне скидки при оплате сразу и проценте вознаграждения АН.

Согласно официальной статистике Валовой региональный продукт (ВРП) Новосибирской области по итогам 2015 года составил 957 млрд . руб. И если верить той же статистике вклад отрасли «Строительство» в валовой продукт Новосибирской области составил в 2014 году - 5,5%.

Поскольку у всех нас найдётся калькулятор, предлагаю произвести нехитрый расчёт о мультипликативной роли строительной отрасли в экономике области.

В 2015 году в области введено 2 585 000 кв. метров жилья и 1219 680 кв.метров площадей производственного, общественного и социального назначения.

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках выше 50000 рублей, соответственно суммарная цена сданного жилья составила $2\,585\,000 * 50\,000 = 129$ млрд. 250 млн. рублей.

Сумма инвестиций в нежилую недвижимость составила по данным УАСИ Новосибирска более 44 млрд. рублей. Итого только по этим двум основным направлениям строительный комплекс обеспечил $(129+44)/957 = 18\%$ Валового регионального продукта. Если же считать всё, то нужно добавить затраты отделку 1 360 000 кв. метров, введённых под самоотделку, есть уверенность, что в эти квартиры будет закуплена мебель и бытовая техника и.т.д. Сегодня в Новосибирской области строительная индустрия один из основных локомотивов экономики.

Основная проблема заключается в том, что и власти и населения области, в некотором смысле, попали в заложники к Застройщикам. На сегодня в домах, пока не введённых в эксплуатацию, продано, только по ДДУ, свыше 20 тысяч квартир. И на фоне сокращающегося спроса и , как результат, сокращения финансовых поступлений, падают темпы строительства жилых домов. Есть ощущение, что в строительном комплексе повториться ситуация 2008-2009 годов.

На начало первого квартала 2016 года в Новосибирске и пригородах строилось 169 домов, срок ввода, которых уже прошёл, за первый квартал 23 из них были введены. Зато добавилось 12 не сданных домов с объявленным вводом в 1 квартале 2016 года и ещё, как минимум, 11 домов не успеют ввести в 2016 уже и чисто технологически.

первоначально объявленный срок ввода	всего	из них условно проблемные	% условно проблемных объектов
до 2009 года	28	21	75,0
2010-2012 годы	9	5	55,6
2013-2014 годы	29	13	44,8
2015 год	103	15	14,6
итого	169	54	32,0
2016 год	140		
2017 год	96		

2018 год	12		
2019 год	2		
2020 год	2		
нет информации	53	8	15,1
всего	474		

Вопрос долгостроев и обманутых дольщиков остросоциальный и политизированный. Поэтому очень важно, чем станет строительный комплекс в ближайшие 2 года: локомотивом экономики или детонатором социального взрыва. Это зависит от очень многих факторов, в том числе и от решений местных депутатов, среди которых немало строителей. А всем потенциальным дольщикам, как обычно, советую очень внимательно подходить к выбору новостройки.

По данным самого раскрученного портала города N1.RU, цены на новостройки в 2016 году стоят на месте, а средняя цена по городу на готовое жильё вообще растёт, пусть и на 1%. Остальные аналитики из RID analytics, АН"Квадратека", АН "ЖИЛФОНД" показывают небольшое снижение цен на новостройки, а на готовое жильё падение фиксируют уже больше года.

Значительная часть Застройщиков, особенно из числа надёжных, реально не идёт на снижение цен. Но если взять "чистые" деньги, поступающие в кассу, то они уже уменьшились в среднем на 7-8%.

Застройщики готовы поделить прибыль, но, в большей части, не с конечными покупателями. Платят риэлторам - 6% уже никого не шокирует, в прошлом месяце побили очередной рекорд 11% со сделки. Доплачивают банкам за спец. ипотеку по своим объектам. Меняют квартиры по бартерным схемам, оформляя по завышенным ценам и стройматериалы и новостройки. С обменом по трейдингу ещё проще, там если одновременно переоценивают и вторичку и новостройку, то всё равно Застройщик в прибыли, ведь существенную часть новостройки клиент оплачивает деньгами. Цель - не опустить цену ниже объявленной, так как многие застройщики оказались заложниками своей политики, основанной на гипотезе, что цены будут расти вечно. Например, в договоре, предполагающем рассрочку платежа, написано: "оплата проводится по текущим ценам". И если у крупной компании таких договоров 200-300, то нетрудно посчитать, сколько она потеряет снизив официальную цену. И есть мнение, если компания снижает цены, значит у неё проблемы, а в этот список никому не хочется. Пока застройщики идут на скидки только по акциям, а на самом деле им нужно искать выход из сложившейся ситуации. Даже скидка 2-3% может изменить решение покупателя в пользу Застройщика.

Констатирую факт: сегодня многие строители стали получать на 7-8% меньше, но пока конечный покупатель мало от этого выиграл. Я думаю, выход будет найден и уже сейчас можно напрямую договориться со многими застройщиками о персональной скидке или рассрочке.

7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Улица Военная — улица в Центральном и Октябрьском районах Новосибирска. Начинается от перекрёстка улиц Орджоникидзе и Семьи Шамшиных, затем пересекает Каменскую магистраль и заканчивается, соединяясь с улицей Покатной. Между началом улицы и Каменской магистралью по левой чётной стороне к улице Военной примыкает Бийский Конный спуск, между Каменской магистралью и улицей Покатной — Окопный переулок и несколько безымянных улиц по нечётной стороне, а также улица Тополёвая (чётная сторона). Под строительство 17-ти этажного одно секционного жилого дома отведен земельный участок площадью 10 290 кв.м., расположенный на свободной территории на левом берегу долины р.Плющиха в Октябрьском районе г.Новосибирска вблизи существующей застройки частного сектора по ул.Выборная. Участок строительства ограничен:

- с запада – земельным участком сданного в эксплуатацию многоэтажного жилого дома;
- с северо-западной стороны – строительная площадка ЗАО ПТК-30;
- с севера-востока – огородами частного сектора;
- с востока – жилой комплекс «Зеленый бор»;
- с южной стороны – малоэтажной застройкой частного сектора.

Жилой комплекс обеспечен отличной инфраструктурой. В шаговой доступности: - школы и детские сады (Шевченковский жилмассив, ул. Октябрьская) - ВУЗы (5 академий, 8 институтов, 9 университетов) - Медицинские учреждения (поликлиники взрослые и детские, стоматологии, различные мед. центры) - Магазины (ТЦ "Аура - прямо напротив комплекса) - Культурные центры (Театр "Глобус", Оперный театр, Картинные галереи) - Спортивные центры - Развлекательные центры, кафе, рестораны.

На улице Военной находятся две остановки: «Тополёвая» и «ТРЦ Аура», обслуживаемые автобусами и маршрутными такси. От остановки «ТРЦ Аура», расположенной на территории одноимённого торгового центра, останавливаются бесплатные маршрутки, курсирующие по центральной части города, а также совершающие кольцевой маршрут от ТРЦ «Аура» до Академгородка.

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

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

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

7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщи-

ком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение термина *справедливая стоимость* (*справедливая цена*) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей

деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие *справедливой стоимости/цены* должно рассматриваться в контексте *принципа непрерывности*. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под *справедливой стоимостью/ценой*, как правило, понимается *рыночная стоимость/цена* (market value).

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

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

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

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. <

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

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

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

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

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

✓ с оценкой рыночной стоимости земли из-за отсутствия соответствующей информации, неопределенностью российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о реальных ценах сделок с земельными участками;

✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

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

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

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

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

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

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

9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

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

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

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

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

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

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

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

Исходные данные для расчета
стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
г.Новосибирск, Октябрьский район, ул. Военная, дом 9/2.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он	г.Новосибирск, Октябрьский р-он
	ул. Военная, дом 9/2	ул. Ленина	ул. Рябиновая	ул. Ленинградская	ул. Выборная
Цена (предложение) руб.	X	4 500 000,00	5 200 000,00	6 270 000,00	6 500 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		64 286,00	62 651,00	65 000,00	63 725,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Передаваемые юридические права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон.-кирп.	кирп.	мон.-кирп.	кирп.	кирп.
Этаж	19\25	3\5	6\14	9\9	9\10
Общая пл.(кв.м)	86,0	70,0	83,0	96,5	102,0
Отделка, состояние	без отд.	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		10,0	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		50,0	-	-	-
Источник информации		www.avito.ru , частное объявление	www.avito.ru , частное объявление	www.avito.ru , частное объявление	www.avito.ru , частное объявление
		https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_35_et_531665002	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_83_m_614_et_581611336	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_97_m_99_et_573309818	https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_102_m_910_et_790052392
Контактный телефон		8-913-917-11-88	8-913-454-02-08	8-913-711-34-31	8-961-228-58-92

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

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)

Принята как средняя величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере -15%.

Корректировка на форму оплаты

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

Корректировка на структуру платежа

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

Корректировка на срочность сделки

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

Корректировка на условия рынка (дату предложения)

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

Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как на все аналоги распространяется право собственности.

Корректировка на тип здания

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

Корректировка на этажность.

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

Корректировка на отделку квартиры

Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по

доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Согласно полученной информации, размещенной застройщиком, разница в состояниях «Дизайнерская отделка» и «Без отделки» оценивается в 12000 руб. за 1 кв. м., корректировка принята оценщиком в размере 6 000 руб. за кв.м. за разницу в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки».

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

Расчет

*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
г.Новосибирск, Октябрьский район, ул. Военная, дом 9/2.*

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квартира	3 комн. квар- тира	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	г. Новоси- бирск, Ок- тябрьский район, ул. Военная, 9/2	г. Новосибирск, ул. Ленина	г. Новосибирск, ул. Рябиновая	г. Новосибирск, ул. Ленинград- ская	г. Новосибирск, ул. Выборная
Цена (предложе- ние), руб.	X	4 500 000,00	5 200 000,00	6 270 000,00	6 500 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		64 286,00	62 651,00	65 000,00	63 725,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Структура платежа	с оформ- лен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00

Скорректированная цена, руб.		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Условия рынка	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Передаваемые юридические права	право собственности	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 643,10	53 253,35	55 250,00	54 166,25
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		-5,00	0,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		51 910,95	53 253,35	52 487,50	51 457,94
Этаж	19\25	3\5	6\14	9\9	9\10
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		51 910,95	53 253,35	52 487,50	51 457,94
Отделка, состояние	б/о	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-6 000,00	-6 000,00	-6 000,00	-6 000,00
Скорректированная цена, руб.		45 910,95	47 253,35	46 487,50	45 457,94
Итоговая скорректированная цена, руб.		45 910,95	47 253,35	46 487,50	45 457,94
Кол-во совпадений		6,00	7,00	6,00	6,00
Итого		25,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,24	0,28	0,24	0,24
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		11 018,63	13 230,94	11 157,00	10 909,91
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					46 316,47

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартиры на дату оценки округленно составляет 46 000,00 руб.:

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 4.

№ п/п	Дом	Секция (литер)	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	2	3	198	19	3	86,00	3 956 000,00
ИТОГО						86,00	3 956 000,00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Военная, дом 9/2 по состоянию на **22 июня 2016** года составляет:

3 956 000 (Три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луныков Ю.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



Ю.А.Луныков

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

13. ПРИЛОЖЕНИЕ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Дата выдачи: 23.12.2014 г.

Документы-основания:

Договор участия в долевом строительстве (с приложением) №1/КИС-2014/Европейский/Р от 06.08.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/319/2014-130.

Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1-1306/1346/1476/1556/1636/1716/1736/1746/1756/1766/1786/1796/1806/1816/1866/1886/1896/1906 №1 от 19.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 86 кв.м. Этаж: 19.

Адрес (местоположение):

Новосибирская область, город Новосибирск, улица Военная, дом 9/2, квартира 198

Кадастровый (или условный) номер:

54:35:071100:807

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.12.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/532/2014-44

Государственный регистратор:



54 AE 690356





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



Давылова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

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

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

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

 /

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

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

С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058406/15

«03» сентября 2015

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 - 1.1. Закрытое акционерное общество «Негласное Информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссе́нная, 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) (Итоговая ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 - 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причисление клада имущества, 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;
 - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглазованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предоставления ему имущества оценочной деятельности;
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к поручению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности;
 - 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Зем.деп. Афанас*

Страховщик *О.П.Евх*

Правила страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 представления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или исковой заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущества имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИХ ЛИЦ

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «03» 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, предоставляется.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приводящие к предъявлению 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 непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, 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 завладения стоимостью объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по урегулированию ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5.1.Правила страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь *Зем.деп. Афанас*

Страховщик *О.П.Евх*

**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:**

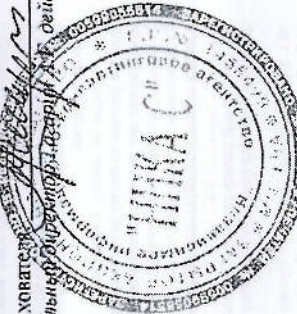
15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

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
«НИКА С»**

От Страхователя
(Генеральный директор)
[Подпись]



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

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



информационно-консалтинговое агентство

действующий на основании Устава).



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

Дата

№ 2192-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

Паспорт -45-09 №844513 — выдан

(Ф.И.О. оценщика)

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

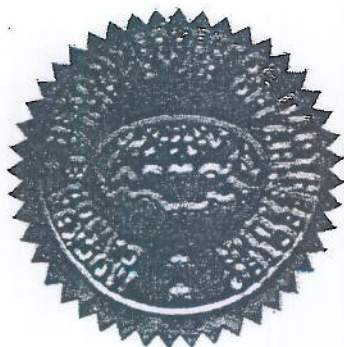
26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании доверенности № 3943733-
3/15 от 19.02.2015 г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

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

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

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

Выполнил(а) итоговую работу нет
(наименование темы)



С. Крам
 Директор (директор)
 Секретарь

Город Москва год 2011

Регистрационный номер 0405



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан Лунькову
(фамилия, имя, отчество)
Юрию Александровичу
 в том, что он(а) с 01 марта 2008 г. по 26 сентября 2008 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московская финансово-промышленная
(наименование образовательного учреждения (профессионального образовательного учреждения) государственного профессионального образования)
академия
 по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова
(фамилия, имя, отчество)
Юрия Александровича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)



Павел
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись) (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591

Прошнуровано
39 листа(ов)
Генеральный директор

Иван Гагарин А.Г.

