

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

Отчет № 132/16Н

Оценка рыночной стоимости квартир в построенном жилом доме,
расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

Заказчик: ООО «У.К.КапиталЪ ПИФ»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 24.06.2016 г.

г. Москва, 2016 год



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

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

«24» 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 квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 24 июня 2016 года, составляет:

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	4	105	16	1	42,00	1 995 000,00
2	1	495	16	2	65,80	3 224 200,00
3	1	443	10	1	42,40	2 014 000,00
4	1	454	11	1	42,30	2 009 250,00
5	1	500	17	1	41,80	1 985 500,00
6	1	477	14	1	41,90	1 990 250,00
7	4	111	16	2	65,50	3 209 500,00
8	4	97	15	1	41,80	1 985 500,00
9	1	470	13	1	42,30	2 009 250,00
10	1	459	12	1	42,30	2 009 250,00
11	1	436	9	1	41,60	1 976 000,00
12	4	68	11	1	41,90	1 990 250,00
13	1	420	7	1	41,60	1 976 000,00
14	1	427	8	1	42,50	2 018 750,00
15	4	108	16	1	42,00	1 995 000,00
16	4	123	18	1	42,50	2 018 750,00
17	1	411	6	1	42,40	2 014 000,00
18	1	479	14	2	65,80	3 224 200,00
19	1	490	16	2	65,90	3 229 100,00
20	1	438	9	1	42,30	2 009 250,00
21	1	466	13	2	65,60	3 214 400,00
22	1	468	13	1	41,60	1 976 000,00
23	1	484	15	1	42,10	1 999 750,00
24	1	406	5	1	42,00	1 995 000,00
25	1	422	7	1	42,20	2 004 500,00
26	1	445	10	1	41,60	1 976 000,00
27	1	452	11	1	41,60	1 976 000,00
28	2	286	6	1	42,40	2 014 000,00
29	2	302	8	1	42,50	2 018 750,00
30	2	308	9	1	41,50	1 971 250,00
31	2	315	10	1	42,80	2 033 000,00
32	2	324	11	1	41,70	1 980 750,00

33	2	334	12	1	42,40	2 014 000,00
34	2	354	15	2	65,60	3 214 400,00
35	2	358	15	1	42,90	2 037 750,00
36	2	365	16	1	42,10	1 999 750,00
37	2	327	11	2	65,60	3 214 400,00
38	2	333	12	1	41,80	1 985 500,00
39	2	366	16	1	42,80	2 033 000,00
40	2	372	17	1	42,00	1 995 000,00
41	3	205	12	1	41,70	1 980 750,00
42	3	219	14	1	42,60	2 023 500,00
43	3	228	15	1	42,30	2 009 250,00
44	2	351	14	2	65,30	3 199 700,00
45	2	363	16	1	42,10	1 999 750,00
46	3	207	12	2	65,60	3 214 400,00
47	3	214	13	1	42,50	2 018 750,00
48	3	242	17	2	65,90	3 229 100,00
49	3	246	17	1	42,80	2 033 000,00
50	3	249	18	1	41,60	1 976 000,00
51	3	253	18	1	41,90	1 990 250,00
52	2	316	10	1	41,50	1 971 250,00
53	2	322	11	2	65,80	3 224 200,00
54	1	461	12	1	41,60	1 976 000,00
55	2	353	15	1	42,20	2 004 500,00
56	1	458	12	2	65,60	3 214 400,00
57	2	347	14	1	42,40	2 014 000,00
58	3	212	13	1	42,00	1 995 000,00
59	3	229	15	1	42,00	1 995 000,00
60	4	14	4	1	42,50	2 018 750,00
61	4	112	16	1	41,10	1 952 250,00
62	2	317	10	1	41,70	1 980 750,00
63	2	340	13	1	41,70	1 980 750,00
64	3	225	15	1	41,90	1 990 250,00
65	3	251	18	1	42,90	2 037 750,00
66	1	475	14	1	42,40	2 014 000,00
67	1	493	16	1	41,90	1 990 250,00
68	4	75	12	1	42,40	2 014 000,00
69	2	367	16	2	65,90	3 229 100,00
70	3	202	12	2	65,70	3 219 300,00
71	4	61	10	1	41,60	1 976 000,00
72	4	101	15	1	42,00	1 995 000,00
73	3	231	15	2	66,10	3 238 900,00
74	3	255	18	2	66,10	3 238 900,00
75	1	486	15	1	42,80	2 033 000,00
76	2	343	13	2	65,40	3 204 600,00
77	1	491	16	1	42,50	2 018 750,00
78	2	330	12	2	65,70	3 547 800,00
79	2	331	12	1	42,80	2 247 000,00
ИТОГО					3 751,90	180 532 100,00

180 532 100 (Сто восемьдесят миллионов пятьсот тридцать две тысячи 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».

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 144 от 08 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 квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

Дата осмотра и проведения оценки: 24 июня 2016 года.

Дата составления заключения: 24 июня 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №132/16Н «Оценка рыночной стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ ВПО «МФПА»
2. Удостоверение о повышении квалификации 7724004060005 НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669, 2014г.

Генеральный директор



Луныков Ю.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА	9
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА	11
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	21
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	21
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	23
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	23
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	24
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	24
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ.....	25
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	41
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
13. ПРИЛОЖЕНИЕ	43

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 144 от 08 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>	24 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>180 532 100 (Сто восемьдесят миллионов пятьсот тридцать две тысячи сто) рублей 00 копеек.</u>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.
<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>	24 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><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> ООО «У.К. КапиталЪ ПИФ», 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><i>Сведения об оценщике</i></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков 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 ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15на 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> – общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> № 1167746214790; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве; <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 квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом 5.

Описание объекта недвижимости:

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом 5.
Направление	Северная часть города
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Расстояние до центра города	В 15 минутах езды общественным транспортом
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Расположение комплекса позволяет посещать детские сады, школы, салоны красоты и фитнес-центр без использования транспорта.
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
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Год постройки	2015
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Материал перекрытий	Железобетон
Класс	Эконом
Внешний вид фасада дома	Декоративная штукатурка
Количество этажей в здании	17
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и	Домофон

Характеристика объекта	Описание, значения
т.п.	
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Этаж расположения квартиры	6-15
Площадь:общая/жилая	41,6-42,0
Кол-во комнат	1
Тип комнат	Изолированная
Высота потолков	3,0 м
Площадь кухни	-
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Имеется
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, квартиры № 330,331 с отделкой от застройщика
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировки квартир соответствуют поэтажному плану

17-этажный, 3-секционный жилой дом со встроенными офисными помещениями.
 Подземная часть (фундамент) – ж/б плита.
 Наземная часть – каркасно-монолитная конструкция дома с облицовкой кирпичом.

Количество и площадь квартир по проекту:

Количество квартир - 270 шт., в том числе:

- 1 комнатных – 180 шт.;
- 2 комнатных – 30 шт.;
- 3 комнатных – 60 шт.;

Общая площадь квартир – 15 528,3 кв.м.

Количество нежилых помещений – 76 шт.

Общая площадь нежилых помещений – 2 561,75 кв.м.

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

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;

- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: с разводкой до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрозащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

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

Технические помещения: машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, мусоропроводы, водонасосы, узлы теплового учета, индивидуальные теплопункты.

Помещения общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, технический этаж, помещение консьержа.

Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радификация, пожарная сигнализация.

Элементы благоустройства:

гостевая автостоянка, площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка, спортивная площадка, хозплощадка, озеленение.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	4	105	16	1	42,00
2	1	495	16	2	65,80
3	1	443	10	1	42,40
4	1	454	11	1	42,30
5	1	500	17	1	41,80
6	1	477	14	1	41,90
7	4	111	16	2	65,50
8	4	97	15	1	41,80
9	1	470	13	1	42,30
10	1	459	12	1	42,30
11	1	436	9	1	41,60
12	4	68	11	1	41,90
13	1	420	7	1	41,60
14	1	427	8	1	42,50
15	4	108	16	1	42,00
16	4	123	18	1	42,50
17	1	411	6	1	42,40

18	1	479	14	2	65,80
19	1	490	16	2	65,90
20	1	438	9	1	42,30
21	1	466	13	2	65,60
22	1	468	13	1	41,60
23	1	484	15	1	42,10
24	1	406	5	1	42,00
25	1	422	7	1	42,20
26	1	445	10	1	41,60
27	1	452	11	1	41,60
28	2	286	6	1	42,40
29	2	302	8	1	42,50
30	2	308	9	1	41,50
31	2	315	10	1	42,80
32	2	324	11	1	41,70
33	2	334	12	1	42,40
34	2	354	15	2	65,60
35	2	358	15	1	42,90
36	2	365	16	1	42,10
37	2	327	11	2	65,60
38	2	333	12	1	41,80
39	2	366	16	1	42,80
40	2	372	17	1	42,00
41	3	205	12	1	41,70
42	3	219	14	1	42,60
43	3	228	15	1	42,30
44	2	351	14	2	65,30
45	2	363	16	1	42,10
46	3	207	12	2	65,60
47	3	214	13	1	42,50
48	3	242	17	2	65,90
49	3	246	17	1	42,80
50	3	249	18	1	41,60
51	3	253	18	1	41,90
52	2	316	10	1	41,50
53	2	322	11	2	65,80
54	1	461	12	1	41,60
55	2	353	15	1	42,20
56	1	458	12	2	65,60
57	2	347	14	1	42,40
58	3	212	13	1	42,00
59	3	229	15	1	42,00
60	4	14	4	1	42,50
61	4	112	16	1	41,10
62	2	317	10	1	41,70
63	2	340	13	1	41,70
64	3	225	15	1	41,90
65	3	251	18	1	42,90
66	1	475	14	1	42,40
67	1	493	16	1	41,90
68	4	75	12	1	42,40

69	2	367	16	2	65,90
70	3	202	12	2	65,70
71	4	61	10	1	41,60
72	4	101	15	1	42,00
73	3	231	15	2	66,10
74	3	255	18	2	66,10
75	1	486	15	1	42,80
76	2	343	13	2	65,40
77	1	491	16	1	42,50
78	2	330	12	2	65,70
79	2	331	12	1	42,80
ИТОГО					3 751,90

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

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

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

Центральный район - "ЦЕНТР"

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

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

Фестивальный микрорайон - "ФМР"

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

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

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

Юбилейный микрорайон - "ЮМР"

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

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

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

Комсомольский микрорайон - "КМР"

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

Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры.

Микрорайон гидростроителей - "ГМР"

Спальный район Краснодара. Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры, аквапарк.

Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"

Граница района - ул.Офицерской, ул.Зиповская, ул.Московская, ул.Восточно-Кругликовская, ул. 40лет Победы и ул.Колхозная. Граничит с центром Краснодара.

Район достаточно большой и разнообразный по архитектуре. Большое количество частных домовладений, есть двух- и пятиэтажные многоквартирные дома старой постройки. Много новостроек и новых жилых комплексов по ул.40лет Победы и ул.Московской.

Инфраструктура развита, есть рынки, супермаркеты, рестораны, кафе.

Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ

Спальный район Краснодара. Многоквартирные дома двух типов: - пятиэтажки и новые дома высотой 9 этажей и выше. Большое количество частных домовладений. Ведется строительство новых многоэтажных домов.

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

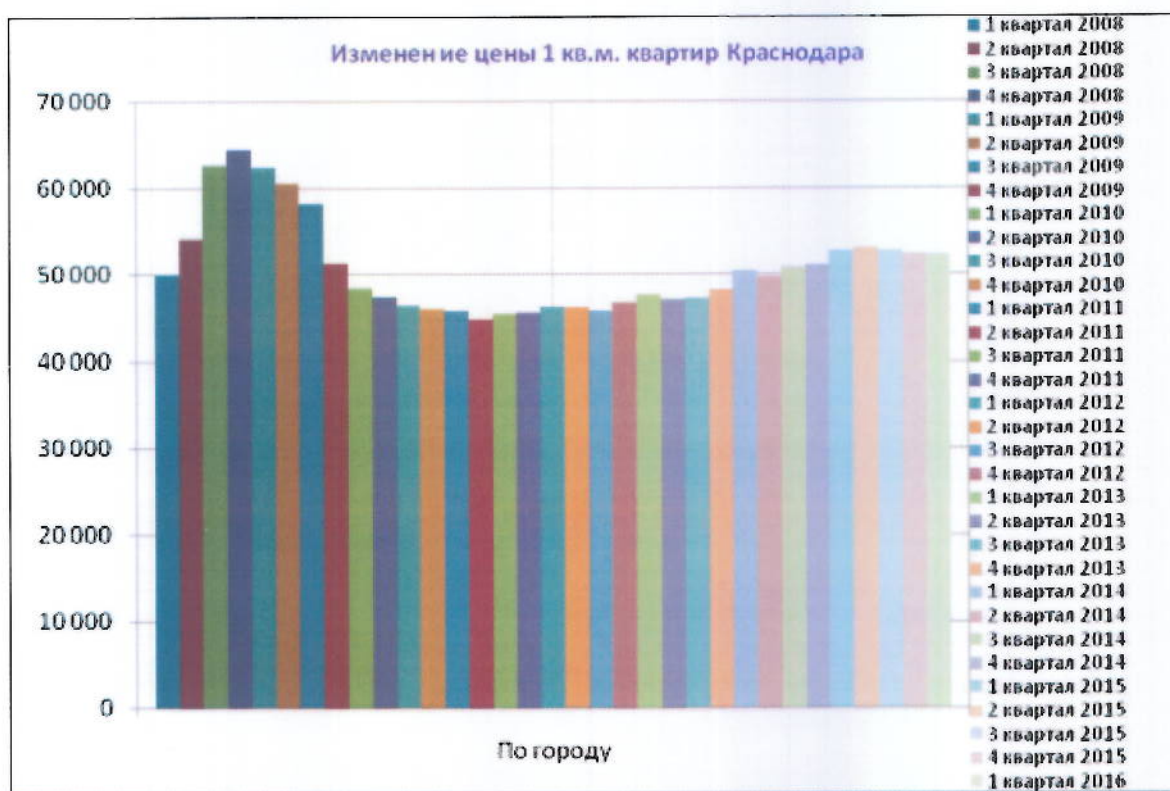
Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья города Краснодар за I квартал 2016 г.

Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в I квартале 2016 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара. 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. В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара установлено, что в I квартале 2016 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 52 299 руб., что на 0,2 % дешевле показателя среднего значения цены 1 кв.м. IV квартала 2015 года. В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 13 889 руб. до 192 308 руб.



В период со II квартала 2008 года по III квартал 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир было выше настоящего показателя: цена 1 кв.м. варьировалась в диапазоне от 54 тыс. до 64 тыс. руб. С IV квартала 2009 года цена 1 кв.м. снижается и достигает показателей 44,8 тыс. – 48 тыс. руб.

С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 52 тыс. руб.



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

- Кубанская Набережная - 86 246 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 73 225 руб./1 кв.м.

- Центр - 64 819 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 61 958 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 61 554 руб./1 кв.м.
- ФМР - 60 492 руб./1 кв.м.
- Аврора - 60 199 руб./1 кв.м.

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

- Тургеневский мост - 59 887 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 59 482 руб./1 кв.м.
- СХИ - 58 784 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 57 286 руб./1 кв.м.
- Табачка - 56 253 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 55 526 руб./1 кв.м.
- Мосты - 55 515 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 55 350 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 54 965 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 54 862 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 54 504 руб./1 кв.м.
- ШМР - 54 088 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 53 809 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 53 772 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 53 454 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 53 007 руб./1 кв.м.
- КМР - 52 810 руб./1 кв.м.
- Репино - 52 291 руб./1 кв.м.
- МХГ - 52 005 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 51 929 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 51 918 руб./1 кв.м.
- Царское село - 51 800 руб./1 кв.м.
- ПРК - 51 760 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 51 423 руб./1 кв.м.
- Горхутор - 50 943 руб./1 кв.м.
- КГУ - 50 857 руб./1 кв.м.
- МЖК - 50 363 руб./1 кв.м.

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

- ККБ - 48 982 руб./1 кв.м.
- КСК - 48 599 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 48 546 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 47 932 руб./1 кв.м.
- ГМР - 47 645 руб./1 кв.м.
- ПМР - 47 420 руб./1 кв.м.
- Энка - 46 857 руб./1 кв.м.
- СМР - 46 536 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 45 290 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 45 199 руб./1 кв.м.
- Водники - 45 172 руб./1 кв.м.
- ХБК - 44 371 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 44 033 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 43 808 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 43 799 руб./1 кв.м.

- Плодородный - 43 557 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 43 410 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 43 273 руб./1 кв.м.
- СБС - 43 096 руб./1 кв.м.
- Ленина хутор - 43 094 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 42 990 руб./1 кв.м.
- Лазурный - 42 691 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 42 689 руб./1 кв.м.
- Лорис - 42 213 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 42 210 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 41 823 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрохимическая - 41 735 руб./1 кв.м.
- Калинино - 41 912 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 40 062 руб./1 кв.м.

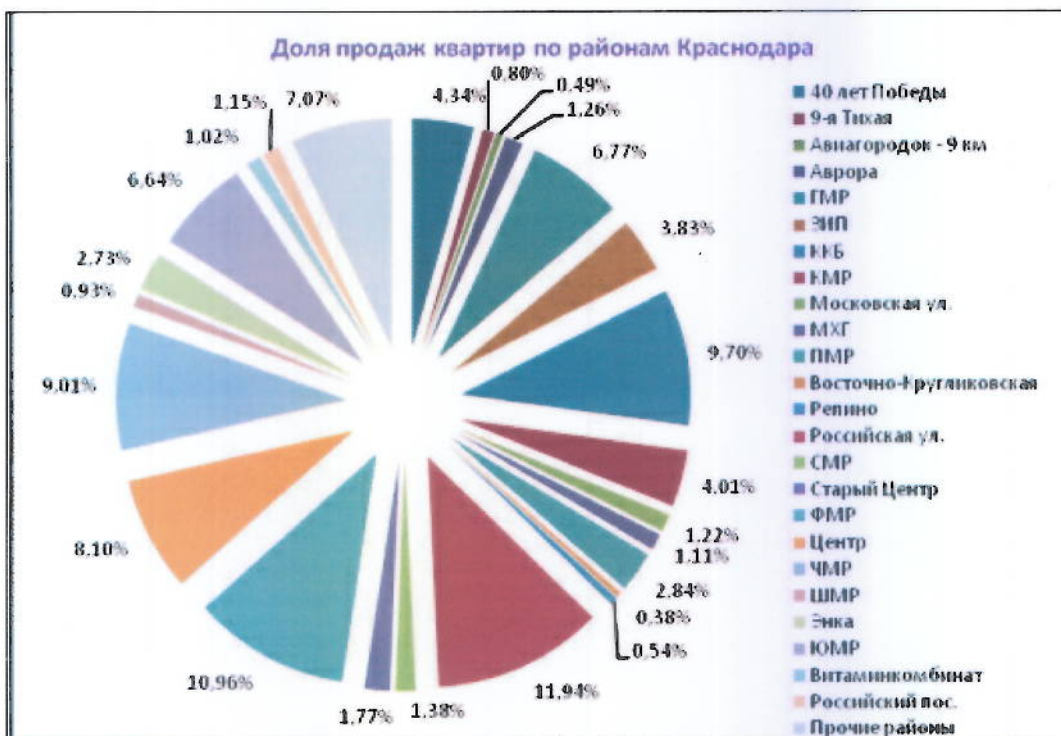
Самый низкий уровень цен на квартиры оказался в таких районах, как:

- Красная Площадь - 39 959 руб./1 кв.м.
- Знаменский - 39 949 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 39 781 руб./1 кв.м.
- Березовый - 39 644 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 39 540 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 524 руб./1 кв.м.
- Метро - 37 155 руб./1 кв.м.
- Елизаветинская - 35 035 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 35 005 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 30 938 руб./1 кв.м.
- Копанской - 17 741 руб./1 кв.м.

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

- Российская ул. - 11,94%
- ФМР - 10,96%
- ККБ - 9,70%
- ЧМР - 9,01%
- Центр - 8,10%
- ГМР - 6,77%
- ЮМР - 6,64%
- 40 лет Победы - 4,34%
- КМР - 4,01%
- ЗИП - 3,83%
- ПМР - 2,84%
- Энка - 2,73%
- Старый Центр - 1,77%
- СМР - 1,38%
- Аврора - 1,26%
- Московская ул. - 1,22%
- Российский пос. - 1,15%
- МХГ - 1,11%
- Витаминкомбинат - 1,02%
- ШМР - 0,93%
- 9-я Тихая - 0,80%
- Репино - 0,54%
- Авиагородок - 9 км - 0,49%

□ Восточно-Кругликовская - 0,38%



Остальные 7,07 % предложений распределяются по прочим районам города.



Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 48,42 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 32,32 %, а трехкомнатных - 16,2 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 3,06 %.

Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 58 818 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 50 210 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 52 259 руб. и 53 573 руб. соответственно.



Причем по сравнению с I кварталом 2015 года цена 1 кв.м. двухкомнатных и многокомнатных квартир увеличилась незначительно, а однокомнатных упала на 3,02 %.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
1 квартал 2008	48 882	50 137	51 094	49 532
1 квартал 2009	59 979	61 254	63 919	64 331
1 квартал 2010	46 667	46 615	48 670	52 037
1 квартал 2011	45 513	45 354	46 033	48 013
1 квартал 2012	47 012	45 423	45 049	48 418
1 квартал 2013	48 171	47 043	46 253	50 701
1 квартал 2014	50 587	49 481	49 293	53 508
1 квартал 2015	51 774	52 064	53 679	58 698
1 квартал 2016	50 210	52 259	53 573	58 818
Изменение за год	-3,02%	0,37%	-0,20%	0,20%



Анализ спроса

В первом квартале 2016 г. активность покупателей на первичном рынке жилья существенно замедлилась. Данный факт был связан со снижением покупательской способности населения в связи с падением реальных доходов на фоне роста потребительских цен и сворачивания ипотечных программ. По нашим оценкам, в период с января по март на первичном рынке МЖС г. Краснодар было совершено около 6,5 тыс. сделок. Данный показатель соответствует уровню первого квартала 2014 г., когда было совершено около 6,6 тыс. сделок. Однако годом ранее объем предложения был значительно ниже: в остатке на начало 2014 г. находилось примерно в 1,9 раз меньше квартир, чем на начало 2016 г. В течение года объем предложения и спроса существенно вырос, а среднеквартальное число сделок в 2014 г. составило около 9,0 тыс. ед., что в 1,4 раза выше уровня 1 кв. 2016 г.

Тенденции и перспективы

Таким образом, на данный момент, наиболее перспективным сегментом является эконом-класс, где в ближайшей перспективе сохранится баланс спроса и предложения, но затем ожидается появление профицита предложения за счет сокращения количества сделок. Следует ожидать, что рыночная ситуация в данном сегменте будет более благополучной, нежели в объектах среднего и бизнес-класса. Помимо того, что недорогие предложения всегда пользовались большей популярностью среди покупателей, на фоне сокращения предложения в эконом-классе, данный сегмент будет более перспективен в долгосрочной перспективе. Стоит отметить, что девелопмент дорогостоящих объектов бизнес- и элитного классов на первичном рынке МЖС г. Краснодар характеризуется высоким уровнем риска.

7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Участок для строительства жилого дома расположен в северной части города Краснодар, в Прикубанском внутригородском округе, в непосредственной близости расположен вновь построенный новый микрорайон «Репино» (застройщик «ЖБИ 1»). Район застройки имеет хорошую транспортную доступность. Расстояние до центра города менее 4 км.

Дом, в котором находятся оцениваемые квартиры, расположен в новом микрорайоне, недалеко от центра города Краснодара. От центра города до нового жилого комплекса можно добраться за 15 минут на автобусе или троллейбусе. Проект микрорайона предусматривает формирование полноценной инфраструктуры социального и коммунально-бытового обслуживания. Здесь в скором будущем появятся все необходимые для полноценной жизни и отдыха, в том числе подземный паркинг, современные магазины, медицинский центр, офисы финансовых компаний и предприятий.

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

Несмотря на негативные тенденции, связанные с мировым финансовым кризисом, рынок недвижимости в Краснодара имеет значительный потенциал роста. Это объясня-

ется 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 являются квартиры 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 оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

- (а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- (б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- (с) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- (d) применение основных подходов, применяемых в оценке недвижимости:
 - сравнимых продаж;
 - затратного;
 - доходного.
- (е) 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 сло-

жившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

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

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

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

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

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

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

9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценка с применением рыночного подхода (сравнительного анализа продаж) базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между Объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и Объект оценки. Скорректированная цена дает возможность сделать заключение о том, что

наиболее вероятная цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой

подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

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

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

где k – количество аналогов,

C_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:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ц_{ij}}$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ц_{ij}}$ – 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» и др.), баз данных ведущих риэлторских фирм и в Интернете.

**Исходные данные для расчета
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**

г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр. им. Репина, 5	г.Краснодар, ул. 1-го Мая	г.Краснодар, ул. 40-лет Победы	г.Краснодар, ул. Дальняя	г.Краснодар, ул. им. Ал. Покрышкина
Цена (предложение) руб.	X	2 600 000,00	1 980 000,00	2 400 000,00	2 599 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		60 465,00	53 514,00	58 537,00	57 756,00
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 собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Этаж	-	19\20	6\16	13\14	11\17
Общая пл.(кв.м)	-	43,0	37,0	41,0	45,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		-	-	12,0	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	18,0	-
Источник информации		www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, АН «АЯКС-Риэлт»	www.avito.ru ц, АН «АЯКС-Риэлт»
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1920_et_79_5863000	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_616_et_686_452188	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_1314_et_79_5680034	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_1117_et_79_5681311
Контактный телефон		8-929-851-93-22	8-900-257-24-31	8-989-290-92-92	8-918-027-66-22

**Исходные данные для расчета
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**

г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр. им. Репина, 5	г.Краснодар, ул. им. Дзержинского	г.Краснодар, ул. им. Ал. Покрышкина	г.Краснодар, пер. Гагаринский	г.Краснодар, ул. 40-лет Победы
Цена (предложение) руб.	X	3 250 000,00	4 200 000,00	4 000 000,00	4 500 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		55 366,00	60 000,00	58 824,00	62 500,00
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 собственности	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Этаж	-	2\16	15\17	7\16	12\21
Общая пл.(кв.м)	-	58,7	70,0	68,0	72,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Жилая площадь (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, частное объявление
		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_58.7_m_216_et_79_6007223	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_1517_et_66_9463210	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_68_m_716_et_727_656228	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_1221_et_69_3016202
Контактный телефон		8-938-412-90-19	8-918-458-11-46	8-918-474-07-94	8-988-603-11-11

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)

Данная корректировка взята как средняя по рынку недвижимости и составляет -10% для всех аналогов.

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

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как на все аналоги расположены в домах из одинаковых материалов.

Корректировка на этажность.

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как 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, полученной от застройщика разница в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки» оценивается примерно в 5000 руб. за 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблицах № 4-7:

Расчет
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,5	г.Краснодар, ул. 1-го Мая	г.Краснодар, ул. 40-лет По- беды	г.Краснодар, ул. Дальняя	г.Краснодар, ул. Ал. Покрышкина
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 600 000,00	1 980 000,00	2 400 000,00	2 599 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		60 465,00	53 514,00	58 537,00	57 756,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
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.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
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.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40

Передаваемые юридические права	право собственности	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Этаж		19\20	6\16	13\14	11\17
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-5 000,00	-5 000,00	-5 000,00	-5 000,00
Скорректированная цена, руб.		49 418,50	43 162,60	50 317,47	46 980,40
Итоговая скорректированная цена, руб.		49 418,50	43 162,60	50 317,47	46 980,40
Кол-во совпадений		7,00	7,00	7,00	7,00
Итого		28,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		12 354,63	10 790,65	12 579,37	11 745,10
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.		47 469,74			

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комн. квартир без отделки в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5 на дату оценки округленно составляет 47 500,00 руб

Расчет
стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,5	г.Краснодар, ул. 1-го Мая	г.Краснодар, ул. 40-лет По- беды	г.Краснодар,ул. Дальняя	г.Краснодар, ул. Ал. Покрышкина
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 600 000,00	1 980 000,00	2 400 000,00	2 599 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		60 465,00	53 514,00	58 537,00	57 756,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
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.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
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.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Передаваемые юри- дические права	право соб- ственности	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	52 683,30	51 980,40
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Этаж		19\20	6\16	13\14	11\17
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Отделка, состояние	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Итоговая скорректированная цена, руб.		54 418,50	48 162,60	55 317,47	51 980,40
Кол-во совпадений		8,00	8,00	8,00	8,00
Итого		32,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		13 604,63	12 040,65	13 829,37	12 995,10
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					52 469,74

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комн. квартир с ремонтом от застройщика в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5 на дату оценки округленно составляет 52 500,00 руб.

Расчет
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,5	г.Краснодар, ул. Дзержинского	г.Краснодар, ул. Покрышкина	г.Краснодар,пер. Гаражный	г.Краснодар, ул. 40-лет Победы
Цена (предложение), руб.	X	3 250 000,00	4 200 000,00	4 000 000,00	4 500 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		55 366,00	60 000,00	58 824,00	62 500,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
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.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
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.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00

Передаваемые юридические права	право собственности	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Этаж		2\16	15\17	7\16	12\21
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-5 000,00	-5 000,00	-5 000,00	-5 000,00
Скорректированная цена, руб.		44 829,40	49 000,00	50 588,68	51 250,00
Итоговая скорректированная цена, руб.		44 829,40	49 000,00	50 588,68	51 250,00
Кол-во совпадений		7,00	7,00	7,00	7,00
Итого		28,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		11 207,35	12 250,00	12 647,17	12 812,50
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					48 917,02

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комн. квартир без отделки в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5 на дату оценки округленно составляет 49 000,00 руб

Расчет
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.

Таблица № 7.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	г. Краснодар, пр-д Репина,5	г.Краснодар, ул. Держжин- ского	г.Краснодар, ул. Покрышки- на	г.Краснодар,пер. Гаражный	г.Краснодар, ул. 40-лет Победы
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 250 000,00	4 200 000,00	4 000 000,00	4 500 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		55 366,00	60 000,00	58 824,00	62 500,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итого в %		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
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.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
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.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00

Передаваемые юридические права	право собственности	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	52 941,60	56 250,00
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Этаж		2\16	15\17	7\16	12\21
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Отделка, состояние	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Итоговая скорректированная цена, руб.		49 829,40	54 000,00	55 588,68	56 250,00
Кол-во совпадений		8,00	8,00	8,00	8,00
Итого		32,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		12 457,35	13 500,00	13 897,17	14 062,50
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					53 917,02

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комн. квартир с ремонтом от застройщика в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5 на дату оценки округленно составляет 54 000,00 руб.

9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.8.

Таблица №8.

№ п/п	Секция	№ кварти-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость ито-го (руб.)
1	4	105	16	1	42,00	1 995 000,00
2	1	495	16	2	65,80	3 224 200,00
3	1	443	10	1	42,40	2 014 000,00
4	1	454	11	1	42,30	2 009 250,00
5	1	500	17	1	41,80	1 985 500,00
6	1	477	14	1	41,90	1 990 250,00
7	4	111	16	2	65,50	3 209 500,00
8	4	97	15	1	41,80	1 985 500,00
9	1	470	13	1	42,30	2 009 250,00
10	1	459	12	1	42,30	2 009 250,00
11	1	436	9	1	41,60	1 976 000,00
12	4	68	11	1	41,90	1 990 250,00
13	1	420	7	1	41,60	1 976 000,00
14	1	427	8	1	42,50	2 018 750,00
15	4	108	16	1	42,00	1 995 000,00
16	4	123	18	1	42,50	2 018 750,00
17	1	411	6	1	42,40	2 014 000,00
18	1	479	14	2	65,80	3 224 200,00
19	1	490	16	2	65,90	3 229 100,00
20	1	438	9	1	42,30	2 009 250,00
21	1	466	13	2	65,60	3 214 400,00
22	1	468	13	1	41,60	1 976 000,00
23	1	484	15	1	42,10	1 999 750,00
24	1	406	5	1	42,00	1 995 000,00
25	1	422	7	1	42,20	2 004 500,00
26	1	445	10	1	41,60	1 976 000,00
27	1	452	11	1	41,60	1 976 000,00
28	2	286	6	1	42,40	2 014 000,00
29	2	302	8	1	42,50	2 018 750,00
30	2	308	9	1	41,50	1 971 250,00
31	2	315	10	1	42,80	2 033 000,00
32	2	324	11	1	41,70	1 980 750,00
33	2	334	12	1	42,40	2 014 000,00
34	2	354	15	2	65,60	3 214 400,00
35	2	358	15	1	42,90	2 037 750,00

36	2	365	16	1	42,10	1 999 750,00
37	2	327	11	2	65,60	3 214 400,00
38	2	333	12	1	41,80	1 985 500,00
39	2	366	16	1	42,80	2 033 000,00
40	2	372	17	1	42,00	1 995 000,00
41	3	205	12	1	41,70	1 980 750,00
42	3	219	14	1	42,60	2 023 500,00
43	3	228	15	1	42,30	2 009 250,00
44	2	351	14	2	65,30	3 199 700,00
45	2	363	16	1	42,10	1 999 750,00
46	3	207	12	2	65,60	3 214 400,00
47	3	214	13	1	42,50	2 018 750,00
48	3	242	17	2	65,90	3 229 100,00
49	3	246	17	1	42,80	2 033 000,00
50	3	249	18	1	41,60	1 976 000,00
51	3	253	18	1	41,90	1 990 250,00
52	2	316	10	1	41,50	1 971 250,00
53	2	322	11	2	65,80	3 224 200,00
54	1	461	12	1	41,60	1 976 000,00
55	2	353	15	1	42,20	2 004 500,00
56	1	458	12	2	65,60	3 214 400,00
57	2	347	14	1	42,40	2 014 000,00
58	3	212	13	1	42,00	1 995 000,00
59	3	229	15	1	42,00	1 995 000,00
60	4	14	4	1	42,50	2 018 750,00
61	4	112	16	1	41,10	1 952 250,00
62	2	317	10	1	41,70	1 980 750,00
63	2	340	13	1	41,70	1 980 750,00
64	3	225	15	1	41,90	1 990 250,00
65	3	251	18	1	42,90	2 037 750,00
66	1	475	14	1	42,40	2 014 000,00
67	1	493	16	1	41,90	1 990 250,00
68	4	75	12	1	42,40	2 014 000,00
69	2	367	16	2	65,90	3 229 100,00
70	3	202	12	2	65,70	3 219 300,00
71	4	61	10	1	41,60	1 976 000,00
72	4	101	15	1	42,00	1 995 000,00
73	3	231	15	2	66,10	3 238 900,00
74	3	255	18	2	66,10	3 238 900,00
75	1	486	15	1	42,80	2 033 000,00
76	2	343	13	2	65,40	3 204 600,00
77	1	491	16	1	42,50	2 018 750,00
78	2	330	12	2	65,70	3 547 800,00
79	2	331	12	1	42,80	2 247 000,00
ИТОГО					3 751,90	180 532 100,00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 24 июня 2016г., составляет:

180 532 100 (Сто восемьдесят миллионов пятьсот тридцать две тысячи сто) рублей 00 копеек.

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Лушков 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. Лушков

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.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.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

Договор подряда №3-Под/КИС-2015/Южный 3

г. Краснодар

17 июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», в лице Начальника Отдела развития Иванова Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 76 от 05 июня 2014 года, и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Колыбасин Сергей Викторович (ОГРНИП 309230925900022, Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 23 № 007237736), именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика осуществить подрядные работы по ремонту (улучшению) квартиры, входящей в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» и расположенной по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом №5, кв.330 (далее – «Квартира»), а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Перечень, стоимость и сроки выполнения работ указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, составляющему его неотъемлемую часть.

1.3. Работы по настоящему Договору выполняются из материалов Подрядчика, его силами и средствами.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. принимать от Подрядчика надлежащее исполнение по настоящему Договору в соответствии с разделом 3 настоящего Договора;

2.1.2. своевременно оплачивать работы Подрядчика в размере и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. во всякое время проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;

2.2.2. отказаться от исполнения Договора или его части и потребовать возмещения убытков, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению Договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

2.3. Подрядчик обязуется:

2.3.1. исполнять взятые на себя обязательства в точном соответствии с условиями настоящего Договора;

2.3.2. немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

- иных обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

2.3.3. обеспечить производство и качество всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.

2.3.4. сдавать работы Заказчику в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.4. Подрядчик вправе:

2.4.1. с письменного согласия Заказчика окончить выполнение работ досрочно;

2.4.2. привлекать к исполнению своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (субподрядчиков);

2.4.3. требовать увеличения установленной стоимости работ при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования (на 10 % и более от сумм, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору).

3. Сдача-приемка работ

3.1. По завершении работ в Квартире, Подрядчик уведомляет Заказчика о готовности работ.

3.2. Заказчик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Подрядчика о готовности работ осмотреть и принять выполненную работу (ее результат).

3.3. При обнаружении отступлений от Договора, ухудшающих результат работ, или иных недостатков в работе, Заказчик обязан немедленно заявить об этом Подрядчику.

3.4. После осмотра выполненной работы (ее результата) Подрядчик предоставляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки выполненных работ.

3.5. Заказчик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Подрядчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ принять надлежащее исполнение по Договору.

3.6. При отказе Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ об этом делается отметка. Основания для отказа излагаются в Акте сдачи-приемки выполненных работ либо для этого Сторонами составляется отдельный документ.

3.7. Работы считаются принятыми с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ.

4. Порядок расчетов

4.1. Стоимость работ включает компенсацию издержек Подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Стоимость материалов входит в стоимость работ, выполняемых Подрядчиком по настоящему Договору.

4.2. Заказчик оплачивает Подрядчику стоимость работ, указанную в п. 2 Приложения №1 к настоящему Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:

4.2.1. денежную сумму, составляющую не менее 50% от общей стоимости работ, Заказчик оплачивает авансом в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты заключения Сторонами настоящего Договора;

4.2.2. денежную сумму, составляющую не менее 25% от общей стоимости работ, Заказчик оплачивает авансом в период с 17 августа 2015 года по 21 августа 2015 года;

4.2.3. окончательный расчет Заказчик производит в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ в соответствии разделом 3 настоящего Договора с учетом стоимости ранее выплаченного аванса.

5. Гарантия качества работ

5.1. Подрядчик гарантирует качество результата работ в течение 12 (Двенадцати) месяцев со дня подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ.

6. Ответственность

6.1. Подрядчик несет ответственность за действия третьих лиц (субподрядчиков), привлекаемых к исполнению настоящего Договора.

6.2. В случае нарушения установленных сроков начала и/или окончания работ Подрядчик уплачивает Заказчику за каждый день просрочки неустойку в размере 0,05 % от стоимости просроченных работ.

6.3. В случаях, когда работы выполнены Подрядчиком с отступлениями от настоящего Договора, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, Заказчик вправе по своему выбору:

6.3.1. потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.3.2. потребовать от Подрядчика соразмерного уменьшения установленной дополнительным соглашением стоимости работ;

6.3.3. устранить недостатки своими силами или привлечь для их устранения третье лицо с отнесением расходов на устранение недостатков на Подрядчика.

6.4. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением Заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае срок выполнения работ согласуется Сторонами дополнительно.

6.5. Если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результата работы в установленный Заказчиком срок не были устранены либо являются неустранимыми и существенными, Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или его части и потребовать возмещения причиненных убытков.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного выполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

7.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 15, 717 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 4. Перечень приложений к настоящему Договору, составляющих его неотъемлемую часть
- 4.1. Приложение № 1 – Перечень Квартал, стоимость и сроки выполнения работ

8. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.6

ИНН/КПП: 7702513045/770301001

с/с 40701810162000006716 в Филиале Петровском/САО Банк «ФК Открытие», г. Москва

с/с 30101810700000000352

БИК 044525352

Начальник Отдела развития

Д.В.Иванов

Подрядчик:

ИП Коломен Сергей Викторович

паспорт 03 99 155536, выдан УВД Центрального округа города Краснодара 13 сентября 2009 года, код подразделения 232-005)

Адрес: г. Краснодар, ул. Вишняковой, д. 24

ИРНИП 309230925900022

ИНН/КПП 7730060164/616502001

с/с 40802810851260000029 в Южном Филиале ПАО РОСБАНК

с/с 30101810400000000239

БИК 046015239

Телефон: 8-928-258-48-24/8-928-443-77-78

Индивидуальный предприниматель



С.В.Коломен

Перечень, стоимость и сроки выполнения работ

Подрядчик осуществляет следующие виды работ:

№ п/п	Вид работ	Объем	Кол-во материала	Материал		Работа		Стоимость итого, руб.
				Цена за ед.	Всего, руб.	Цена за ед.	Всего, руб.	
1	Ламинат (жилая комната + коридор + кладовая)	47,60	49,00	600,00	29 400,00	350,00	16 660,00	46 060,00
2	Керамическая плитка пол (кухня, ванна санузел)	18,00	20,00	600,00	12 000,00	600,00	10 800,00	22 800,00
3	Керамическая плитка (ванна санузел стены)	34,00	35,00	700,00	24 500,00	600,00	20 400,00	44 900,00
4	Клей плиточный	66,00	18,00	320,00	5 760,00	-	-	5 760,00
5	Затирка плиточная	66,00	11,00	300,00	3 300,00	200,00	13 200,00	16 500,00
6	Половой плинтус	65,70	66,00	75,00	4 950,00	55,00	3 613,50	8 563,50
7	Грунтовка потолка 2 слоя	65,70	30,00	120,00	3 600,00	70,00	4 599,00	8 199,00
8	Штукатурка гипсовая потолок	60,00	11,00	600,00	6 600,00	450,00	27 000,00	33 600,00
9	Окраска потолка (2 слоя)	60,00	27,00	260,00	7 020,00	200,00	12 000,00	19 020,00
10	Грунтовка стен п	190,00	40,00	120,00	4 800,00	35,00	6 650,00	11 450,00
11	Шпатлевка стен	190,00	20,00	300,00	6 000,00	200,00	38 000,00	44 000,00
12	Обои	210,00	21,00	800,00	16 800,00	150,00	31 500,00	48 300,00
13	Ванна (с установкой и зашивкой под плитку)	1,00	1,00	7 000,00	7 000,00	5 000,00	5 000,00	12 000,00
14	Унитаз	1,00	1,00	5 000,00	5 000,00	1 500,00	1 500,00	6 500,00
15	Умывальник	1,00	1,00	4 500,00	4 500,00	1 500,00	1 500,00	6 000,00
16	Смесители	2,00	2,00	2 500,00	5 000,00	300,00	600,00	5 600,00
17	Сифоны на сантехнику	2,00	2,00	350,00	700,00	250,00	500,00	1 200,00
18	Межкомнатные двери + одна арка	6,00	6,00	9 000,00	54 000,00	2 500,00	15 000,00	69 000,00
19	Потолок (ванна, туалет)	5,50	6,00	500,00	3 000,00	300,00	2 100,00	5 100,00
20	Розетки и выключатели	1,00	1,00	100,00	100,00	200,00	200,00	4 000,00
21	Прокладка труб	12,00	-	-	9 500,00	950,00	11 450,00	21 950,00
22	Установка полового и лампочек	7,00	10,00	50,00	500,00	50,00	350,00	850,00
23	Укладка потолочного плинтуса	65,70	67,00	70,00	4 690,00	70,00	4 690,00	9 380,00
24	Гипсокартон	лист	4 шт.	-	-	350 р. л	-	1 400,00
25	Комплектующие для гип. картона, для дверей, для откосов	-	-	-	-	Направляющие, крепеж, подвесы, шурупы, петли, ручки, уголки для откосов, зеркала для ванны	-	12 000,00
26	Частичная отделка лоджии, балкон	2 шт.	-	-	-	-	-	14 000,00
27	Затраты на доставку, подъем, вывоз мусора	-	-	-	-	-	-	44 000,00
Итого:		-	-	-	218 720,00	-	227 171,50	517 291,50

Стоимость подлежащих выполнению работ составляет 517 291 (Пятьсот семидесять тысяч двести девяносто один) рубль 50 копеек, НДС не облагается.

Срок начала работ – 17 июля 2015 года.

Срок окончания работ – 17 сентября 2015 года.

Договор подряда №2-Под/КИС-2015/Южный 3

г. Краснодар

17 июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Пассивные Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», в лице Начальника Отдела развития Иванова Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 76 от 05 июня 2014 года, и Правил доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Коломнец Сергей Викторович (ОГРНИП 309230925900022, Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 23 № 007237736), именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика осуществить подрядные работы по ремонту (улучшению) квартиры, входящей в состав имущества Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» и расположенной по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом №5, кв.331 (далее – «Квартира»), а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Перечень, стоимость и сроки выполнения работ указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, составляющему его неотъемлемую часть.

1.3. Работы по настоящему Договору выполняются из материалов Подрядчика, его силами и средствами.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. принимать от Подрядчика надлежащее исполнение по настоящему Договору в соответствии с разделом 3 настоящего Договора;

2.1.2. своевременно оплачивать работы Подрядчика в размере и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. во всякое время проверять ход и качество работ, выполняемых Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность;

2.2.2. отказаться от исполнения Договора или его части и потребовать возмещения убытков, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению Договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

2.3. Подрядчик обязуется:

2.3.1. исполнить взятые на себя обязательства в точном соответствии с условиями настоящего Договора;

2.3.2. немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

- иных обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

2.3.3. обеспечить производство и качество всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.

2.3.4. сдавать работы Заказчику в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.4. Подрядчик вправе:

2.4.1. с письменного согласия Заказчика окончить выполнение работ досрочно;

2.4.2. привлекать к исполнению своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (субподрядчиков);

2.4.3. требовать увеличения установленной стоимости работ при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования (на 10 % и более от сумм, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору).

3. Сдача-приемка работ

3.1. По завершении работ в Квартире, Подрядчик уведомляет Заказчика о готовности работ.

3.2. Заказчик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Подрядчика о готовности работ осмотреть и принять выполненную работу (ее результат).

3.3. При обнаружении отступлений от Договора, ухудшающих результат работ, или иных недостатков в работе, Заказчик обязан немедленно заявить об этом Подрядчику.

3.4. После осмотра выполненной работы (ее результата) Подрядчик предоставляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки выполненных работ.

3.5. Заказчик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Подрядчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ принять надлежащее исполнение по Договору.

3.6. При отказе Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ об этом делается отметка. Основания для отказа излагаются в Акте сдачи-приемки выполненных работ либо для этого Сторонами составляется отдельный документ.

3.7. Работы считаются принятыми с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ.

4. Порядок расчетов

4.1. Стоимость работ включает компенсацию издержек Подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Стоимость материалов входит в стоимость работ, выполняемых Подрядчиком по настоящему Договору.

4.2. Заказчик оплачивает Подрядчику стоимость работ, указанную в п. 2 Приложения №1 к настоящему Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика в следующем порядке:

4.2.1. денежную сумму, составляющую не менее 50% от общей стоимости работ, Заказчик оплачивает авансом в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты заключения Сторонами настоящего Договора;

4.2.2. денежную сумму, составляющую не менее 25% от общей стоимости работ, Заказчик оплачивает авансом в период с 17 августа 2015 года по 21 августа 2015 года;

4.2.3. окончательный расчет Заказчик производит в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ в соответствии разделом 3 настоящего Договора с учетом стоимости ранее выплаченного аванса.

5. Гарантия качества работ

5.1. Подрядчик гарантирует качество результата работ в течение 12 (Двенадцати) месяцев со дня подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ.

6. Ответственность

6.1. Подрядчик несет ответственность за действия третьих лиц (субподрядчиков), привлекаемых к исполнению настоящего Договора.

6.2. В случае нарушения установленных сроков начала и/или окончания работ Подрядчик уплачивает Заказчику за каждый день просрочки неустойку в размере 0,05 % от стоимости просроченных работ.

6.3. В случаях, когда работы выполнены Подрядчиком с отступлениями от настоящего Договора, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, Заказчик вправе по своему выбору:

6.3.1. потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.3.2. потребовать от Подрядчика соразмерного уменьшения установленной дополнительным соглашением стоимости работ;

6.3.3. устранить недостатки своими силами или привлечь для их устранения третье лицо с отнесением расходов на устранение недостатков на Подрядчика.

6.4. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением Заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае срок выполнения работ согласуется Сторонами дополнительно.

6.5. Если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результата работы в установленный Заказчиком срок не были устранены либо являются неустранимыми и существенными, Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или его части и потребовать возмещения причиненных убытков.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного выполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

7.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 715, 717 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Перечень приложений к настоящему Договору, составляющих его неотъемлемую часть:

4.1. Приложение № 1 - Перечень Квартир, стоимость и сроки выполнения работ.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН/КПП: 7702513045/770301001

с/с 40701810162000006716 в Филиале Петроземмерц ПАО Банк «ФК Открытие», г. Москва

с/с 30101810700000000352

БИК 044525352

Начальник Отдела развития

Д.В.Иванов

Подрядчик:

ИП Коломиец Сергей Викторович

паспорт 03 99 155336, выдан УВД Центрального округа города Краснодара 13 сентября 1999 года, код подразделения 232-005)

Адрес: г. Краснодар, ул. Вишняковой, д. 24

ОГРНИП 309230925900022

ИНН/КПП 7730060164/616502001

с/с 40802810851260000029 в Южном филиале ПАО РОСЬБАНК

с/с 30101810400000000239

БИК 046015339

Телефон: 8-928-258-48-24/8-928-443-77-78

Индивидуальный предприниматель

С.В.Коломиец

Перечень, стоимость и сроки выполнения работ

Подрядчик осуществляет следующие виды работ:

№ п/п	Вид работ	Объем	Кол-во материала	Материал		Работа		Стоимость итого, руб.
				Цена за ед.	Всего, руб.	Цена за ед.	Всего, руб.	
1	Ламинат (жилая комната + холл + гара.)	25,00	25,00	600,00	15 000,00	350,00	8 750,00	23 750,00
2	Керамическая плитка пол (кухня, ванна + санузел)	16,00	17,00	600,00	10 200,00	600,00	9 900,00	20 100,00
3	малярные работы (ванна, санузел стены)	20,00	12,00	200,00	2 400,00	300,00	6 000,00	8 400,00
4	Клей плиточный	19,00	6,00	320,00	1 920,00	-	-	1 920,00
5	Затирка плиточная	19,00	5,00	300,00	1 500,00	200,00	3 800,00	5 300,00
6	Подобой плинтус	42,00	42,00	75,00	3 150,00	55,00	2 310,00	5 460,00
7	Грунтовка потолка	42,00	15,00	120,00	1 800,00	70,00	2 940,00	4 740,00
8	Шпаклевка + шпателька потолков	42,00	9,00	600,00	5 400,00	450,00	13 950,00	24 300,00
9	Окраска потолков (2 слоя)	42,00	18,00	260,00	4 680,00	200,00	3 600,00	13 080,00
10	Грунтовка стен	140,00	35,00	120,00	4 200,00	50,00	7 000,00	11 200,00
11	Шпателька стен (2 слоя)	140,00	17,00	300,00	5 100,00	200,00	28 000,00	33 100,00
12	Обои	120,00	14,00	450,00	6 300,00	120,00	14 400,00	20 700,00
13	Ванна (с установкой)	1,00	1,00	6 000,00	6 000,00	2 000,00	2 000,00	8 000,00
14	Унитаз	1,00	1,00	4 200,00	4 200,00	1 000,00	1 000,00	5 200,00
15	Умывальник	1,00	1,00	4 000,00	4 000,00	1 000,00	1 000,00	5 000,00
16	Смесители	2,00	2,00	2 500,00	5 000,00	300,00	600,00	5 600,00
17	Сифоны на сантехнику	2,00	2,00	350,00	700,00	250,00	500,00	1 200,00
18	Межкомнатные двери	3,00	3,00	6 500,00	19 500,00	2 500,00	7 500,00	27 000,00
19	Потолок (ванна, туалет)	4,00	5,00	660,00	3 300,00	625,00	2 500,00	5 800,00
20	Розетки и выключатели	1,00	1,00	150,00	150,00	150,00	150,00	300,00
21	Прокладка труб	10,00	-	-	9 500,00	950,00	9 500,00	19 000,00
22	Установка розеток и выключателей	5,00	10,00	50,00	500,00	50,00	250,00	750,00
23	Укладка потолочного плинтуса	42,00	42,00	70,00	2 940,00	70,00	2 940,00	5 880,00
24	Гипсокартон	лист	2 шт	350 р. л.				700,00
25	Комплектующие для гип. картона, для дверей, для откосов	Направляющие, крепеж, подвесы, шурупы, вставки, ручки, уголки для откосов, экран для ванны						12 000,00
26	частичная отделка подвеса	1 шт.						7 000,00
27	Затраты на доставку, подъем, вывоз мусора							35 000,00
Итого:		-	-	-	117 440,00	-	138 400,00	310 540,00

Стоимость подлежащих выполнению работ составляет 310 540 (Триста десять тысяч пятьсот сорок) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Срок начала работ – 17 июля 2015 года.

Срок окончания работ – 17 сентября 2015 года.



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

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

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Старший государственный
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

29.02.2016

(число, месяц, год)

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

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

 /

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

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

С. Н. Завьялова



серия 77 №017733178

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ 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
«Федеральное информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»
Россия, 109548, Москва, ул. Шоссе́йная, 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 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 выполнять.

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 вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, 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, причисленные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причисленный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страхователь: *Виталий Сергеевич...*

Страховщик: *О. Д. Рух*

Правила страхования и в настоящем Договоре
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями 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, причисленных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причислению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, 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 непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Реституционного 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причисленные 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 занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимыми для произведения для выполнения указаний 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 предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

Страхователь: *Виталий Сергеевич...*

Страховщик: *О. Д. Рух*

ИНГОССТРАХ

Игорь Прохорова

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.**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

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.

14.1. Российская Федерация.

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.

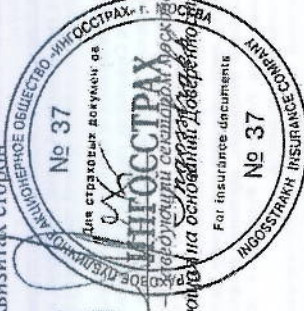
16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

От Страхователя: *А.С.С.*
(Генеральный директор, действующий на основании Устава).

От Страховщика:
(Зам. начальника отдела обслуживания клиентов)
Прохорова Т.В., действующий на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.).





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

Дата

№ 2192-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

Паспорт 45-09 №844513 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



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. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь
подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с
риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной
деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную
силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия
Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате
нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной
деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся
Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при
ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые
были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о
возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в
течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие
в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или
Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с
даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении
страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2.,
10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с
п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000,- (Триста тысяч) рублей..
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего
Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1.110,- (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии
производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по
20.09.2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты
страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет 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
 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"
 по программе "Оценочная деятельность"
 в объеме 104 часов

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) учебную работу нет
 (наименование темы)



В. Крашч
 директор (директор)
 Секретарь

Город Москва 100 2011

0405

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан Юрию Александровичу
(фамилия, имя, отчество)
 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 (подразделение) дополнительного 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)



Город Москва

Ю. В. Козлов
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 директор

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591

Прошнуровано
62 листа(ов)
Генеральный директор

Гагарин А.Г.

