

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

# Отчет № 177/16Н

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

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  
Д.У.ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 28.07.2016 г.

*г. Москва, 2016 год*



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

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

«28» июля 2016 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты Общества с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 28 июля 2016 года, составляет:

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	1 987 440,00
2	3	1	4	2	1	44,70	2 190 300,00
3	3	1	5	2	1	41,61	2 038 890,00
4	3	1	6	2	1	41,60	2 038 400,00
5	3	1	7	2	1	44,70	2 190 300,00
6	3	1	9	2	1	40,67	1 992 830,00
7	3	1	10	2	1	41,40	2 028 600,00
8	3	1	11	3	1	40,02	1 960 980,00
9	3	1	12	3	1	40,56	1 987 440,00
10	3	1	14	3	1	44,70	2 190 300,00
11	3	1	15	3	1	41,61	2 038 890,00
12	3	1	17	3	1	44,70	2 190 300,00
13	3	1	19	3	1	40,67	1 992 830,00
14	3	1	20	3	1	41,40	2 028 600,00
15	3	1	101	12	1	40,02	1 960 980,00
16	3	1	103	12	2	60,19	2 949 310,00
17	3	1	104	12	1	44,70	2 190 300,00
18	3	1	105	12	1	41,61	2 038 890,00
19	3	1	106	12	1	41,60	2 038 400,00
20	3	1	107	12	1	44,70	2 190 300,00
21	3	1	109	12	1	40,67	1 992 830,00
22	3	2	192	2	1	41,32	2 024 680,00
23	3	2	194	2	1	43,13	2 113 370,00
24	3	2	195	3	3	93,02	4 557 980,00
25	3	2	198	3	1	43,13	2 113 370,00
26	3	2	231	12	3	93,02	4 557 980,00
27	3	2	232	12	1	41,32	2 024 680,00
28	3	2	247	16	3	93,02	4 557 980,00
29	3	3	279	2	2	63,59	3 115 910,00
30	3	3	283	3	2	67,63	3 313 870,00
31	3	3	284	3	1	41,35	2 026 150,00
32	3	3	286	3	2	66,33	3 250 170,00
33	3	3	321	12	1	38,94	1 908 060,00
34	3	3	322	12	2	61,88	3 032 120,00
35	3	4	355	2	3	79,70	3 905 300,00
36	3	4	357	2	1	42,14	2 064 860,00
37	3	4	358	2	1	41,55	2 035 950,00
38	3	4	359	2	3	84,31	4 131 190,00
39	3	4	360	3	3	79,70	3 905 300,00
40	3	4	361	3	1	44,14	2 162 860,00
41	3	4	362	3	1	42,14	2 064 860,00

42	3	4	364	3	3	84,31	4 131 190,00
43	3	4	406	12	1	44,14	2 162 860,00
44	3	4	407	12	1	42,14	2 064 860,00
45	3	4	408	12	1	41,55	2 035 950,00
46	3	4	425	16	3	79,70	3 905 300,00
47	3	4	427	16	1	42,14	2 064 860,00
48	3	4	435	18	3	80,45	3 942 050,00
49	3	4	436	18	1	44,14	2 162 860,00
50	3	4	438	18	1	41,55	2 035 950,00
51	3	1	127	14	1	44,70	2 190 300,00
52	3	1	162	18	1	40,56	1 987 440,00
53	3	1	164	18	1	44,70	2 190 300,00
54	3	1	166	18	1	41,60	2 038 400,00
55	3	1	169	18	1	40,67	1 992 830,00
56	3	2	208	6	1	41,32	2 024 680,00
57	3	1	21	4	1	40,73	1 995 770,00
58	3	1	24	4	1	44,70	2 190 300,00
59	3	2	242	14	1	43,13	2 113 370,00
60	3	1	27	4	1	44,70	2 190 300,00
61	3	1	30	4	1	42,11	2 063 390,00
62	3	3	339	17	2	67,63	3 313 870,00
63	3	4	376	6	1	44,14	2 162 860,00
64	3	4	387	8	1	42,14	2 064 860,00
65	3	5	461	4	1	41,55	2 035 950,00
66	3	5	463	4	1	44,14	2 162 860,00
67	3	5	472	6	1	42,14	2 064 860,00
68	3	5	474	6	3	80,34	3 936 660,00
69	3	1	50	6	1	42,11	2 063 390,00
70	3	5	512	14	1	42,14	2 064 860,00
71	3	5	514	14	3	79,59	3 899 910,00
72	3	6	553	4	2	67,43	3 304 070,00
73	3	6	554	4	1	41,32	2 024 680,00
74	3	6	555	4	1	41,38	2 027 620,00
75	3	6	556	4	2	66,33	3 250 170,00
76	3	6	561	6	2	63,39	3 106 110,00
77	3	6	569	8	2	63,39	3 106 110,00
78	3	6	571	8	1	41,38	2 027 620,00
79	3	6	572	8	2	61,88	3 032 120,00
80	3	6	577	10	2	63,39	3 106 110,00
81	3	6	608	17	2	66,33	3 250 170,00
82	3	6	610	18	1	41,32	2 024 680,00
83	3	6	612	18	2	61,88	3 032 120,00
84	3	6	616	19	2	61,88	3 032 120,00
85	3	1	62	8	1	40,56	1 987 440,00
86	3	1	63	8	2	60,19	2 949 310,00
87	3	1	64	8	1	44,70	2 190 300,00
88	3	1	66	8	1	41,60	2 038 400,00
89	3	1	69	8	1	40,67	1 992 830,00
90	3	1	70	8	1	41,40	2 028 600,00
91	3	1	81	10	1	40,02	1 960 980,00
92	3	1	84	10	1	44,70	2 190 300,00
93	3	1	85	10	1	41,61	2 038 890,00
94	3	2	200	4	1	41,32	2 024 680,00
95	3	2	210	6	1	43,13	2 113 370,00
96	3	2	218	8	1	43,13	2 113 370,00
97	3	2	223	10	3	93,02	4 557 980,00
98	3	2	224	10	1	41,32	2 024 680,00
99	3	2	273	22	2	57,56	2 820 440,00
100	3	3	287	4	2	67,63	3 313 870,00
101	3	3	288	4	1	41,35	2 026 150,00
102	3	3	290	4	2	66,33	3 250 170,00
103	3	3	296	6	1	41,35	2 026 150,00
104	3	3	305	8	1	38,94	1 908 060,00
105	3	3	306	8	2	61,88	3 032 120,00
106	3	3	311	10	2	63,59	3 115 910,00

107	3	3	313	10	1	38,94	1 908 060,00
108	3	3	327	14	2	63,59	3 115 910,00
109	3	3	330	14	2	61,88	3 032 120,00
110	3	3	331	15	2	67,63	3 313 870,00
111	3	3	344	18	1	41,35	2 026 150,00
112	3	4	366	4	1	44,14	2 162 860,00
113	3	4	367	4	1	42,14	2 064 860,00
114	3	4	368	4	1	41,55	2 035 950,00
115	3	4	378	6	1	41,55	2 035 950,00
116	3	4	379	6	3	85,06	4 167 940,00
117	3	4	385	8	3	79,70	3 905 300,00
118	3	4	388	8	1	41,55	2 035 950,00
119	3	4	395	10	3	79,70	3 905 300,00
120	3	4	396	10	1	44,14	2 162 860,00
121	3	4	416	14	1	44,14	2 162 860,00
ИТОГО						6 253,07	306 400 430,00

**306 400 430 (Триста шесть миллионов четыреста тысяч четыреста тридцать) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

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

**Основание –** Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 146 от 13 июля 2016 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

**Дата осмотра и проведения оценки:** 28 июля 2016 года.

**Дата составления заключения:** 28 июля 2016 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №177/16Н «Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о профессиональной переподготовке  
ПП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ  
ВПО «МФПА»

2. Удостоверение о повышении квалификации № 772400406000  
НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669, 2014

**Генеральный директор**

**Луньков Ю.А.**

**Гагарин А.Г.**



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	11
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	18
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	18
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	19
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	20
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	21
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	21
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	22
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	37
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	38
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	39
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	40

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 146 от 13 июля 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>	28 июля 2016 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>306 400 430 (Триста шесть миллионов четыреста тысяч четыреста тридцать) рублей 00 копеек.</u></b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	18 марта 2016 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> ООО «УК 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>Сведения об Оценщике</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 433-058408/15 на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2008 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u> <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, Шоссейная 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 имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.

### Информация о об объекте строительства.

Характеристика объекта	Описание, значения
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.
Направление МО	Южное
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Расстояние от станции метро	В 15 минутах езды от станции метро «Южная»
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
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
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2016
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Количество корпусов	1 корпус – 7 секций, 2 корпус – 6 секций
Количество этажей в здании	17-23
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется 2 лифта в подъезде
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная)	Хорошее

Характеристика объекта	Описание, значения
оценка)	
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Этаж расположения квартир	1 этаж – нежилые помещения, промежуточные - жилые
Количество квартир на этаже	4
Вид из окон	В разные стороны
Площадь:общая/жилая	От 38,94-93,02 кв.м.
Кол-во комнат	1,2 и 3 комнатные
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	3,0 м
Количество квартир	620
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Имеются
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану

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

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

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

**Квартиры, подлежащие оценке:**

Таблица № 1.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квар- тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая пло- щадь квартиры (кв.м.)
1	3	1	2	2	1	40,56
2	3	1	4	2	1	44,70
3	3	1	5	2	1	41,61
4	3	1	6	2	1	41,60
5	3	1	7	2	1	44,70
6	3	1	9	2	1	40,67
7	3	1	10	2	1	41,40
8	3	1	11	3	1	40,02
9	3	1	12	3	1	40,56
10	3	1	14	3	1	44,70
11	3	1	15	3	1	41,61
12	3	1	17	3	1	44,70
13	3	1	19	3	1	40,67
14	3	1	20	3	1	41,40
15	3	1	101	12	1	40,02
16	3	1	103	12	2	60,19
17	3	1	104	12	1	44,70
18	3	1	105	12	1	41,61
19	3	1	106	12	1	41,60
20	3	1	107	12	1	44,70
21	3	1	109	12	1	40,67
22	3	2	192	2	1	41,32
23	3	2	194	2	1	43,13
24	3	2	195	3	3	93,02
25	3	2	198	3	1	43,13
26	3	2	231	12	3	93,02
27	3	2	232	12	1	41,32
28	3	2	247	16	3	93,02
29	3	3	279	2	2	63,59
30	3	3	283	3	2	67,63
31	3	3	284	3	1	41,35
32	3	3	286	3	2	66,33
33	3	3	321	12	1	38,94
34	3	3	322	12	2	61,88
35	3	4	355	2	3	79,70
36	3	4	357	2	1	42,14
37	3	4	358	2	1	41,55
38	3	4	359	2	3	84,31
39	3	4	360	3	3	79,70
40	3	4	361	3	1	44,14
41	3	4	362	3	1	42,14
42	3	4	364	3	3	84,31
43	3	4	406	12	1	44,14
44	3	4	407	12	1	42,14
45	3	4	408	12	1	41,55
46	3	4	425	16	3	79,70
47	3	4	427	16	1	42,14
48	3	4	435	18	3	80,45
49	3	4	436	18	1	44,14
50	3	4	438	18	1	41,55
51	3	1	127	14	1	44,70
52	3	1	162	18	1	40,56

53	3	1	164	18	1	44,70
54	3	1	166	18	1	41,60
55	3	1	169	18	1	40,67
56	3	2	208	6	1	41,32
57	3	1	21	4	1	40,73
58	3	1	24	4	1	44,70
59	3	2	242	14	1	43,13
60	3	1	27	4	1	44,70
61	3	1	30	4	1	42,11
62	3	3	339	17	2	67,63
63	3	4	376	6	1	44,14
64	3	4	387	8	1	42,14
65	3	5	461	4	1	41,55
66	3	5	463	4	1	44,14
67	3	5	472	6	1	42,14
68	3	5	474	6	3	80,34
69	3	1	50	6	1	42,11
70	3	5	512	14	1	42,14
71	3	5	514	14	3	79,59
72	3	6	553	4	2	67,43
73	3	6	554	4	1	41,32
74	3	6	555	4	1	41,38
75	3	6	556	4	2	66,33
76	3	6	561	6	2	63,39
77	3	6	569	8	2	63,39
78	3	6	571	8	1	41,38
79	3	6	572	8	2	61,88
80	3	6	577	10	2	63,39
81	3	6	608	17	2	66,33
82	3	6	610	18	1	41,32
83	3	6	612	18	2	61,88
84	3	6	616	19	2	61,88
85	3	1	62	8	1	40,56
86	3	1	63	8	2	60,19
87	3	1	64	8	1	44,70
88	3	1	66	8	1	41,60
89	3	1	69	8	1	40,67
90	3	1	70	8	1	41,40
91	3	1	81	10	1	40,02
92	3	1	84	10	1	44,70
93	3	1	85	10	1	41,61
94	3	2	200	4	1	41,32
95	3	2	210	6	1	43,13
96	3	2	218	8	1	43,13
97	3	2	223	10	3	93,02
98	3	2	224	10	1	41,32
99	3	2	273	22	2	57,56
100	3	3	287	4	2	67,63
101	3	3	288	4	1	41,35
102	3	3	290	4	2	66,33
103	3	3	296	6	1	41,35
104	3	3	305	8	1	38,94
105	3	3	306	8	2	61,88
106	3	3	311	10	2	63,59
107	3	3	313	10	1	38,94
108	3	3	327	14	2	63,59
109	3	3	330	14	2	61,88
110	3	3	331	15	2	67,63
111	3	3	344	18	1	41,35

112	3	4	366	4	1	44,14
113	3	4	367	4	1	42,14
114	3	4	368	4	1	41,55
115	3	4	378	6	1	41,55
116	3	4	379	6	3	85,06
117	3	4	385	8	3	79,70
118	3	4	388	8	1	41,55
119	3	4	395	10	3	79,70
120	3	4	396	10	1	44,14
121	3	4	416	14	1	44,14
ИТОГО						6 253,07

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

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

**Июнь 2016:** Активизация рынка недвижимости в начале года на фоне очередной волны ослабления рубля и опасений по поводу не продления программы льготной ипотеки окончательно сошла на нет в мае. В ближайшие месяцы рынок ожидает стагнация, так как искусственный всплеск продаж в первые месяцы года привел к исчерпанию спроса будущих периодов. Новое оживление придет не раньше осени, а еще вероятнее – зимы 2016 г. Дело в том, что программу ипотеки с господдержкой продлили именно до конца года, и очередной срок ее окончания может стать новым поводом для разогрева ажиотажа. Предложение новостроек и апартаментов в Москве и Подмосковье в последние года растет беспрецедентно высокими темпами. Если в 2011-2013 гг., в период умеренного развития рынка, когда не было ни ажиотажа, ни стагнации, объем предложения многоэтажного жилья в столичном регионе, по данным компании «ИРН-Консалтинг», составлял 4-5 млн кв. м, то год назад в продаже было уже 5,9 млн кв. м. А на начало 2016 г. - 7,1 млн кв. м. То есть по сравнению с докризисными временами объем предложения первичного жилья в Москве и Подмосковье увеличился примерно в полтора раза.

Признаков сокращения объема предложения в ближайшем будущем пока не наблюдается. С одной стороны, новостройки продаются не так быстро, как хотелось бы - времена, когда все разбирали еще на этапе котлована, ушли в прошлое. Соответственно, можно ожидать увеличения доли нераспроданных квартир в готовых домах (подробнее об этом читайте в статье «Готовые новостройки «съедят» вторичное жилье»). С другой – несмотря на падение спроса, застройщики заявляют все новые объекты. При этом, судя по решениям градостроительных органов Москвы и Подмосковья, огромное количество проектов находится в работе, и если хотя бы часть запланированного выйдет на рынок, то предложение жилья может существенно превысить 7 млн кв. м.

В отличие от предложения, платежеспособный спрос на жилье значительно сократился на фоне ухудшения макроэкономической ситуации. По данным Росстата, реальные зарплаты в прошлом году упали на 9,5%, а инфляция достигла 12,9%. В таких условиях у россиян остается все меньше денег на покупку жилья, оплату ипотеки или аренды.

К примеру, до кризиса человек зарабатывал 100 000 руб., половина из которых уходила на жизнь, а 50 000 руб. он мог потратить на обслуживание ипотечного кредита. Сейчас тот же гражданин получает в лучшем случае, те же 100 000 руб., а может, и значительно меньше, но еда, одежда и коммунальные услуги обходятся уже не в 50 000, а в 70 000 руб., поэтому на ипотеку остается максимум 30 000 руб. А значит, человек может купить только существенно более дешевое жилье, чем раньше.

Льготная ипотека в этом плане панацеей не является, хотя, конечно, хорошо, что программу продлили. Но ставка в 12% слишком высока для большинства россиян, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Несколько лет назад, в более благоприятные с точки зрения платежеспособного спроса времена, банки предлагали коммерческую ипотеку под 8-10-11%. Например, в 2011 г. большой популярностью пользовалась ипотека от Сбербанка со ставкой 8% в год на 8 лет. Впрочем, главным ограничителем спроса остается все же не дорогая ипотека, а завышенный уровень цен на жилье, не соответствующий возможностям потенциальных покупателей. Проще говоря, при нынешней стоимости жилья в Москве мало кто может позволить себе столичную квартиру даже в беспроцентную ипотеку.

Скорого восстановления экономики, а следовательно, увеличения спроса на жилье не прогнозируют даже государственные институты. Согласно опубликованному на днях базовому сценарию прогноза Банка России, в 2016 г. ВВП РФ сократится на 1,5–1,6%, а в 2017 г. темпы роста экономики будут близки к нулю – при цене нефти в \$30 за баррель (с медленным восстановлением до \$40 в 2018 г.). Если цены на нефть продолжат снижаться и закрепятся на уровне \$25 за баррель, ВВП в текущем году потеряет 2-3% - это рискованный сценарий. А от оптимистичного ЦБ вообще отказался.

#### Цены – движение вниз

Если предложение на максимуме и растет, а спрос – на минимуме и падает, то цены, очевидно, будут снижаться. Как долго и в какой степени, будет зависеть от динамики стоимости нефти, основного экспортного товара Российской Федерации.

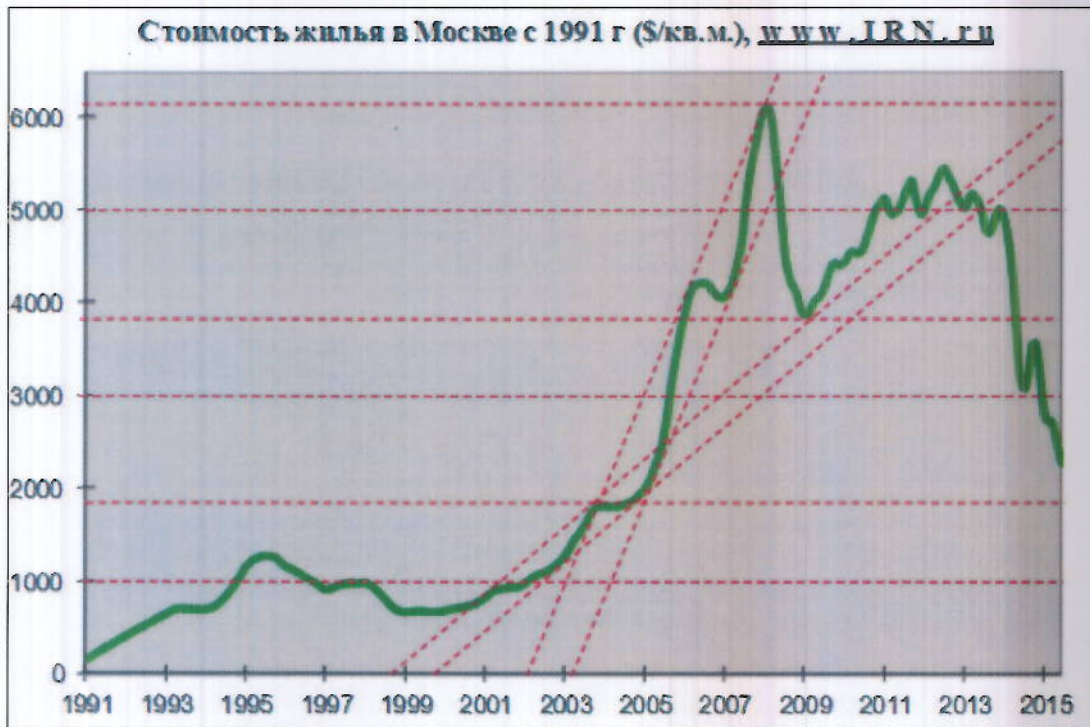
IRN.RU всегда подчеркивал, что прямой корреляции между ценами на нефть и недвижимость нет. Но есть опосредованная: уровень нефтяных цен во многом определяет объем средств, поступающих в отечественную экономику, а значит, и на рынок недвижимости. Чем выше доходы РФ от экспорта нефти, тем больше средств имеет шанс попасть на рынок и привести к росту цен на жилье. И наоборот.

Конечно, цены на недвижимость реагируют на движение нефтяных котировок далеко не сразу. Но если взять продолжительные отрезки времени, за которые экономика успевает абсорбировать нефтяные деньги или, напротив, ощутить их нехватку, то связь между определенными уровнями стоимости нефти и долларовой ценой квадратного метра в Москве становится очевидной.

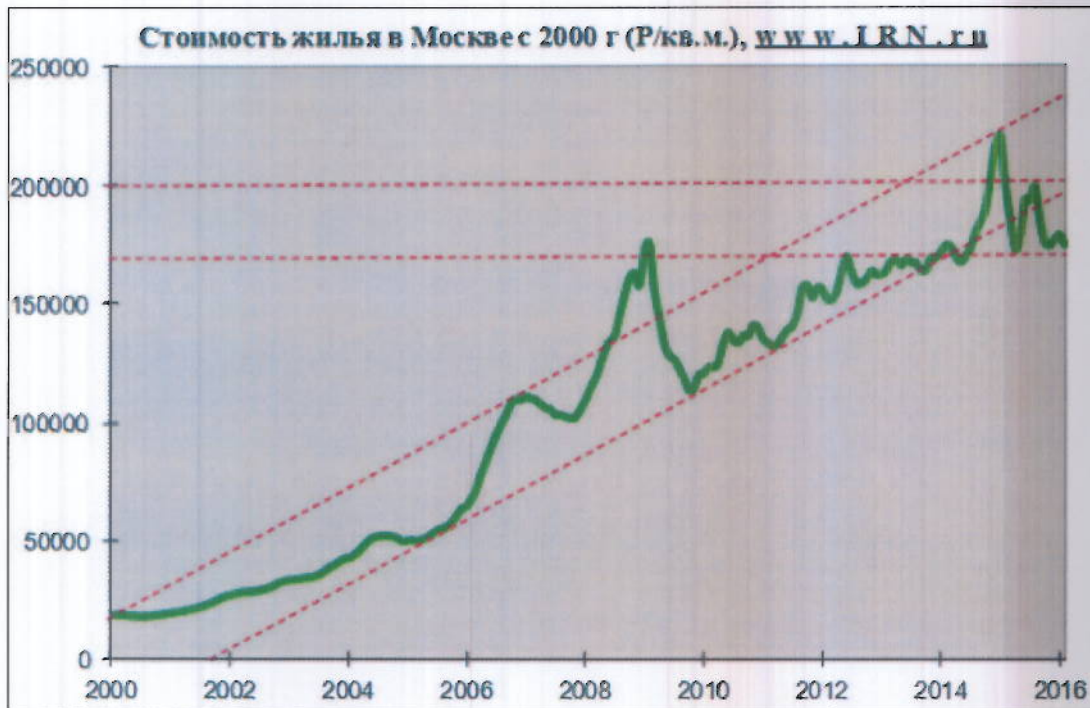




В настоящее время цены на нефть колеблются в диапазоне \$30-50 за баррель. Этому коридору соответствует стоимость московского жилья на уровне \$2000 за метр по индексу IRN.RU. И в течение последнего года цены уверенно движутся к данной отметке - сейчас московский метр топчется вокруг \$2300.



При сохранении стоимости нефти в указанном диапазоне цены на недвижимость до конца 2016 г., по всей видимости, потеряют еще примерно 10-15% и по итогам года стабилизируются около \$2000 за метр. Или 140-150 тыс. руб. - при нефти в \$30-50 за баррель курс рубля, судя по актуальной политике ЦБ, скорее всего, составит 60-80 руб. за доллар.



Фактически, речь идет о сохранении тенденций 2015 г., когда недвижимость также подешевела на 10-15%. Это наиболее вероятный сценарий.

Однако ухудшение макроэкономического фона (нефть ниже \$30 за баррель продолжительное время, новая волна кризиса и т.п.) может увести метр к отметке \$1000. Фактически, рынок недвижимости вернется в ситуацию, в которой существовал в течение 10 лет, с 1993-1994 по 2003-2004 гг., до начала нефтяного бума. Но не сразу, а в течение двух-трех лет, которые понадобятся для снижения цен на 30-40% от нынешних уровней (темпами примерно на 10-15% в год).

В рублях метр будет стоить примерно 100-120 тыс., так как столь дешевая нефть, скорее всего, обвалит курс отечественной валюты до 100 руб. за доллар и ниже.

В 2016 г. стоимость жилья, скорее всего, просядет еще процентов на 10-15, так как никаких предпосылок для кардинального улучшения экономической ситуации, а следовательно, роста платежеспособного спроса, нет и не предвидится. Наоборот, из-за возобновления снижения нефтяных цен власти готовятся к очередному сокращению бюджетных расходов, что вряд ли увеличит покупательскую способность российских граждан...

Сокращение объема предложения жилья могло бы поддержать цены на недвижимость, однако пока тенденция обратная - застройщики продолжают выводить на рынок все новые проекты, причем по цене существенно ниже средней по рынку. В границах МКАД появились новостройки стоимостью от 100 000 руб. за квадратный метр (см. «Новостройки Москвы: наиболее значимые проекты 2015 года»). Еще недавно жилье за такие деньги можно было купить только в Подмоскowie и Новой Москве, где, кстати, застройщики также не снижают активность - см. «Новостройки: чем больше выбор, тем разборчивее покупатели».

Кроме того, нельзя исключать пополнения предложения на вторичном рынке за счет инвестиционных квартир. С введением рыночного налога на недвижимость содержание

«лишнего» жилья становится накладным даже для небедных граждан, особенно учитывая возросшие коммунальные платежи.

Тотальная распродажа вряд ли возможна – инвесторы в недвижимость обычно предпочитают надеяться на лучшее, то есть на рост стоимости метра, но возвращение в оборот даже 10% инвестиционного жилья будет давить на цены.

«Дружественная» ценовая политика застройщиков, готовность предоставлять длительные рассрочки и выгодные условия ипотечного кредитования продолжают оттягивать спрос со вторичного рынка, где значительная часть продавцов до сих пор не готовы к скидкам и торгу.

Дополнительным ударом для «вторички», особенно морально и физически устаревшей, может стать рост предложения квартир в готовых новостройках, которые часто предлагаются даже с отделкой. Из-за падения спроса застройщики не успевают распродать все лоты на стадии строительства, поэтому у покупателей появляется все больше возможностей купить квартиру в новом доме и сразу в нее въехать. В результате снижается привлекательность «вторички», которую многие выбирают только потому, что опасаются недостроя и/или не могут долго ждать сдачи дома в эксплуатацию.

На рынке новостроек средние цены также продолжают постепенно сползать вниз за счет появления новых проектов по ценам ощутимо ниже среднерыночных и медленного повышения стоимости метра по мере повышения стадии готовности домов. Наибольшим спросом будут пользоваться объекты внутри МКАД, с хорошей транспортной доступностью, продуманной концепцией и, конечно, по адекватной цене.

На загородном рынке лучше всего будут себя чувствовать форматы, которые могут стать альтернативой московским квартирам – в этом сегменте динамика цен будет примерно такой же, как и на рынке городского жилья. Объекты из разряда «второй дом» - дачи, коттеджи и таунхаусы вдали от цивилизации, участки без подряда, – скорее всего, просядут в цене значительно больше. А главной «жертвой» кризиса, по-видимому, станет офисная недвижимость, где кризис перепроизводства наложился на общеэкономический.

В общем и целом, в 2016 г., скорее всего, сохранятся тенденции 2015 г. Значительного улучшения ситуации ждать не приходится, но и вероятность апокалиптического сценария также невелика – в отличие от развитых европейских рынков типа испанского, в России нет перепроизводства жилья и потребность в улучшении жилищных условий остается очень высокой. Впрочем, если цены на нефть обвалятся ниже \$30 за баррель и достаточно надолго задержатся на этом уровне, российскую экономику ждут очень непростые времена. Таким образом, разница между базовым и пессимистичным сценарием заключается в продолжительности периода падения цен - ограничится ли он текущим годом или продлится еще пару лет.

## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При проектировании насаждений жилой застройки предусмотрены:

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

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

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

Несмотря на негативные тенденции, связанные с мировым финансовым кризисом, рынок недвижимости Подольска имеет значительный потенциал роста. Это объясняется повышенным спросом на жилую недвижимость, необходимостью ее обновления в силу

большой изношенности, стремительным экономическим развитием региона и притоком в связи с этим эмигрантов. А также возможностью финансирования социальных программ из федерального и регионального бюджетов.

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

### **7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

зования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

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

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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



квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи), т.е. часто происходит смена владельцев и можно непосредственно сравнивать капитальные стоимости, включающиеся в себя элементы сравнения.

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

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена *i*-го аналога,

*n* – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация представлена в таблице № 2-4

**Исходные данные для расчета**

*стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:*

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

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира	1 комн. квартира
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Подольский р-он, с.п. Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Машиностроителей	Подольск, ул. Генерала Смирнова	Подольск, ул. Садовая	Подольск, ул. Вареникова
Цена (предложение) руб.	X	2 400 000,00	3 000 000,00	2 400 000,00	2 900 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		77 419,00	78 947,00	75 000,00	83 573,00
<b>Условия оплаты</b>					
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.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	кирпич	мон-кирп.	кирпич	мон-кирп.
Этаж		4\5	11\17	2\5	10\17
Общая пл.(кв.м)		31,0	38,0	32,0	34,7
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Жилая площадь		-	-	18,0	16,0
Кухня (кв.м)		-	-	6,0	9,0
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Семь Высоток»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Астория»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Агенство»
		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-31-m-45-et-7643-01485">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-31-m-45-et-7643-01485</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-38-m-1117-et-811423246">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-38-m-1117-et-811423246</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-32-m-25-et-7974-86838">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-32-m-25-et-7974-86838</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-34.7-m-1017-et-807246803">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-34.7-m-1017-et-807246803</a>
Контактный телефон		8-916-156-11-13	8-926-209-27-90	8-968-451-38-86	8-915-454-53-23

**Исходные данные для расчета  
стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
в СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

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

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Подольский р-он, с.п.Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Багратиона	Подольск, ул. Ленинградская	Подольск, ул. Заводская	Подольск, Художественный проезд
Цена (предложение) руб.	X	3 600 000,00	5 150 000,00	3 300 000,00	3 400 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		80 000,00	79 231,00	75 000,00	77 273,00
<b>Условия оплаты</b>					
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.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	кирпич	мон-кирп.	кирпич	кирпич
Этаж		4\5	22\22	6\6	2\4
Общая пл.(кв.м)		45,0	65,0	44,0	44,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Жилая площадь		-	-	-	-
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> ц, АН «Недвижимость»
		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-45-et.-8135-22234">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-45-m-45-et.-8135-22234</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-65-m-2222-et.-62-6941878">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-65-m-2222-et.-62-6941878</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-66-et.-6716-89786">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-66-et.-6716-89786</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-24-et.-7862-99880">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-24-et.-7862-99880</a>
Контактный телефон		8-966-010-12-12	8-926-170-73-54	8-966-328-61-53	8-926-898-58-16

**Исходные данные для расчета**

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

*в строящемся доме, расположенном по адресу:*

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

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	4 комн. квартира	4 комн. квартира
Местоположение объекта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Подольский р-он, с.п.Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Садовая	Подольск, ул. Циолковского	Подольск, Гулевский проезд	Подольск, ул. Почтовая
Цена (предложение) руб.	X	5 600 000,00	4 700 000,00	5 350 000,00	4 490 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		77 135,00	73 438,00	73 288,00	73 607,00
<b>Условия оплаты</b>					
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.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Передаваемые юридические права	право треб.	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж		14\14	4\5	2\5	2\5
Общая пл.(кв.м)		72,6	64,0	73,0	61,0
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Жилая площадь		-	-	-	43,0
Кухня (кв.м)		-	-	-	6,0
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_72.6_m_1414_et_796847542">www.avito.ru, АН «Перспектива»</a>	<a href="http://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_45_et_800190690">www.avito.ru, частное объявление</a>	<a href="http://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_73_m_25_et_799363446">www.avito.ru, АН «ИНКОМ-Недвижимость»</a>	<a href="http://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_25_et_725397008">www.avito.ru, АН «Агенство»</a>
		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_72.6_m_1414_et_796847542">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_72.6_m_1414_et_796847542</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_45_et_800190690">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_45_et_800190690</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_73_m_25_et_799363446">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_73_m_25_et_799363446</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_25_et_725397008">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_25_et_725397008</a>
Контактный телефон		8-903-520-81-18	8-906-746-70-26	8-495-363-01-60	8-903-516-00-55

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 все предложения не срочные.

*Корректировка на условия рынка (дату предложения)*

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

*Корректировка на имущественные права:*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся в собственности выше в среднем на 10-15%, чем стоимость квартир, на которые еще нет документов. Оценщиком была использована величина корректировки -15%.

*Корректировка на тип здания*

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

*Корректировка на этажность.*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как 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, разница в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки» оценивается примерно в 9000 руб. за 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблицах № 5-7:

**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры  
в СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:*

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

Таблица № 5.

	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра	1 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Машинострои- телей	Подольск, ул. Генерала Смирнова	Подольск, ул. Садовая	Подольск, ул. Варенникова
Цена (предложе- ние), руб.	X	2 400 000,00	3 000 000,00	2 400 000,00	2 900 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		77 419,00	78 947,00	75 000,00	83 573,00
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		69 677,10	71 052,30	67 500,00	75 215,70
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 677,10	71 052,30	67 500,00	75 215,70
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.		69 677,10	71 052,30	67 500,00	75 215,70
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.		69 677,10	71 052,30	67 500,00	75 215,70
Условия рынка	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 677,10	71 052,30	67 500,00	75 215,70



Передаваемые юридические права	право требования	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		59 225,54	60 394,46	57 375,00	63 933,35
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	мон-кирп.	кирп.	мон-кирп.
Корректировка в %		-5,00	0,00	-5,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		56 264,26	60 394,46	54 506,25	63 933,35
Этаж		4\5	11\17	2\5	10\17
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		56 264,26	60 394,46	54 506,25	63 933,35
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00
Скорректированная цена, руб.		47 264,26	51 394,46	45 506,25	54 933,35
Кол-во совпадений		5,00	6,00	5,00	6,00
Итого		22,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,23	0,27	0,23	0,27
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		10 741,88	14 016,67	10 342,33	14 981,82
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.		50 082,70			

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 комнатных квартир на дату оценки составляет 50 082,70 руб.

**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
в строящемся доме, расположенном по адресу:*

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

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра	2 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Багратиона	Подольск, ул. Ленинградская	Подольск, ул. Заводская	Подольск, Ху- дожественный проезд
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 600 000,00	5 150 000,00	3 300 000,00	3 400 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		80 000,00	79 231,00	75 000,00	77 273,00
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		72 000,00	71 307,90	67 500,00	69 545,70
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		72 000,00	71 307,90	67 500,00	69 545,70
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.		72 000,00	71 307,90	67 500,00	69 545,70
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.		72 000,00	71 307,90	67 500,00	69 545,70
Условия рынка	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		72 000,00	71 307,90	67 500,00	69 545,70
Передаваемые юри- дические права	право требова- ния	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		61 200,00	60 611,72	57 375,00	59 113,85
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		-5,00	0,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		58 140,00	60 611,72	54 506,25	56 158,15
Этаж		4\5	22\22	6\6	2\4
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		58 140,00	60 611,72	54 506,25	56 158,15
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00
Скорректированная цена, руб.		49 140,00	51 611,72	45 506,25	47 158,15
Кол-во совпадений		5,00	6,00	5,00	5,00
Итого		21,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,24	0,29	0,24	0,24
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		11 700,00	14 746,20	10 834,82	11 228,13
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.		48 509,16			

*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 комнатных квартир на дату оценки составляет 48 509,16 руб.*

**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры  
в СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:*

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

Таблица № 7.

	Объект	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	оценки				
	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра	3 комн. кварти- ра
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Садовая	Подольск, ул. Циолковского	Подольск, Гу- левский проезд	Подольск, ул. Почтовая
Цена (предложе- ние), руб.	X	5 600 000,00	4 700 000,00	5 350 000,00	4 490 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		77 135,00	73 438,00	73 288,00	73 607,00
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		69 421,50	66 094,20	65 959,20	66 246,30
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 421,50	66 094,20	65 959,20	66 246,30
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.		69 421,50	66 094,20	65 959,20	66 246,30
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.		69 421,50	66 094,20	65 959,20	66 246,30
Условия рынка	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.	июль 2016г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 421,50	66 094,20	65 959,20	66 246,30

Передаваемые юридические права	право требования	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		59 008,28	56 180,07	56 065,32	56 309,36
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		0,00	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена, руб.		59 008,28	53 371,07	53 262,05	53 493,89
Этаж		14\14	4\5	2\5	2\5
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 008,28	53 371,07	53 262,05	53 493,89
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00	-9 000,00
Скорректированная цена, руб.		50 008,28	44 371,07	44 262,05	44 493,89
Кол-во совпадений		6,00	5,00	5,00	5,00
Итого			21,00		
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,29	0,24	0,24	0,24
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		14 288,08	10 564,54	10 538,58	10 593,78
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					45 984,99

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

*Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартир на дату оценки составляет 45 984,99 руб.*

Расчет рыночной стоимости 1-го квадратного метра квартир представлен в таблице № 8:

Таблица № 8.

	Средняя стоимость 1 кв. м квартир (руб.)	Доля данного вида квартир (%)	Доля данного вида квартир в стоимостном выражении (руб.)	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м квартир (руб.)
1-комн.	50 082,70	68	34 056,24	
2-комн.	48 509,16	20	9 701,83	
3-комн.	45 984,99	12	5 518,20	
Итого				<b>49 276,27</b>
Итого округленно				<b>49 000,00</b>

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

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 49 000,00 руб.:

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №.9:

#### Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 9.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартир	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	1 987 440,00
2	3	1	4	2	1	44,70	2 190 300,00
3	3	1	5	2	1	41,61	2 038 890,00
4	3	1	6	2	1	41,60	2 038 400,00
5	3	1	7	2	1	44,70	2 190 300,00
6	3	1	9	2	1	40,67	1 992 830,00
7	3	1	10	2	1	41,40	2 028 600,00
8	3	1	11	3	1	40,02	1 960 980,00
9	3	1	12	3	1	40,56	1 987 440,00
10	3	1	14	3	1	44,70	2 190 300,00
11	3	1	15	3	1	41,61	2 038 890,00
12	3	1	17	3	1	44,70	2 190 300,00
13	3	1	19	3	1	40,67	1 992 830,00

14	3	1	20	3	1	41,40	2 028 600,00
15	3	1	101	12	1	40,02	1 960 980,00
16	3	1	103	12	2	60,19	2 949 310,00
17	3	1	104	12	1	44,70	2 190 300,00
18	3	1	105	12	1	41,61	2 038 890,00
19	3	1	106	12	1	41,60	2 038 400,00
20	3	1	107	12	1	44,70	2 190 300,00
21	3	1	109	12	1	40,67	1 992 830,00
22	3	2	192	2	1	41,32	2 024 680,00
23	3	2	194	2	1	43,13	2 113 370,00
24	3	2	195	3	3	93,02	4 557 980,00
25	3	2	198	3	1	43,13	2 113 370,00
26	3	2	231	12	3	93,02	4 557 980,00
27	3	2	232	12	1	41,32	2 024 680,00
28	3	2	247	16	3	93,02	4 557 980,00
29	3	3	279	2	2	63,59	3 115 910,00
30	3	3	283	3	2	67,63	3 313 870,00
31	3	3	284	3	1	41,35	2 026 150,00
32	3	3	286	3	2	66,33	3 250 170,00
33	3	3	321	12	1	38,94	1 908 060,00
34	3	3	322	12	2	61,88	3 032 120,00
35	3	4	355	2	3	79,70	3 905 300,00
36	3	4	357	2	1	42,14	2 064 860,00
37	3	4	358	2	1	41,55	2 035 950,00
38	3	4	359	2	3	84,31	4 131 190,00
39	3	4	360	3	3	79,70	3 905 300,00
40	3	4	361	3	1	44,14	2 162 860,00
41	3	4	362	3	1	42,14	2 064 860,00
42	3	4	364	3	3	84,31	4 131 190,00
43	3	4	406	12	1	44,14	2 162 860,00
44	3	4	407	12	1	42,14	2 064 860,00
45	3	4	408	12	1	41,55	2 035 950,00
46	3	4	425	16	3	79,70	3 905 300,00
47	3	4	427	16	1	42,14	2 064 860,00
48	3	4	435	18	3	80,45	3 942 050,00
49	3	4	436	18	1	44,14	2 162 860,00
50	3	4	438	18	1	41,55	2 035 950,00
51	3	1	127	14	1	44,70	2 190 300,00
52	3	1	162	18	1	40,56	1 987 440,00
53	3	1	164	18	1	44,70	2 190 300,00
54	3	1	166	18	1	41,60	2 038 400,00
55	3	1	169	18	1	40,67	1 992 830,00
56	3	2	208	6	1	41,32	2 024 680,00
57	3	1	21	4	1	40,73	1 995 770,00
58	3	1	24	4	1	44,70	2 190 300,00
59	3	2	242	14	1	43,13	2 113 370,00
60	3	1	27	4	1	44,70	2 190 300,00
61	3	1	30	4	1	42,11	2 063 390,00
62	3	3	339	17	2	67,63	3 313 870,00
63	3	4	376	6	1	44,14	2 162 860,00
64	3	4	387	8	1	42,14	2 064 860,00
65	3	5	461	4	1	41,55	2 035 950,00
66	3	5	463	4	1	44,14	2 162 860,00
67	3	5	472	6	1	42,14	2 064 860,00
68	3	5	474	6	3	80,34	3 936 660,00
69	3	1	50	6	1	42,11	2 063 390,00
70	3	5	512	14	1	42,14	2 064 860,00
71	3	5	514	14	3	79,59	3 899 910,00
72	3	6	553	4	2	67,43	3 304 070,00

73	3	6	554	4	1	41,32	2 024 680,00
74	3	6	555	4	1	41,38	2 027 620,00
75	3	6	556	4	2	66,33	3 250 170,00
76	3	6	561	6	2	63,39	3 106 110,00
77	3	6	569	8	2	63,39	3 106 110,00
78	3	6	571	8	1	41,38	2 027 620,00
79	3	6	572	8	2	61,88	3 032 120,00
80	3	6	577	10	2	63,39	3 106 110,00
81	3	6	608	17	2	66,33	3 250 170,00
82	3	6	610	18	1	41,32	2 024 680,00
83	3	6	612	18	2	61,88	3 032 120,00
84	3	6	616	19	2	61,88	3 032 120,00
85	3	1	62	8	1	40,56	1 987 440,00
86	3	1	63	8	2	60,19	2 949 310,00
87	3	1	64	8	1	44,70	2 190 300,00
88	3	1	66	8	1	41,60	2 038 400,00
89	3	1	69	8	1	40,67	1 992 830,00
90	3	1	70	8	1	41,40	2 028 600,00
91	3	1	81	10	1	40,02	1 960 980,00
92	3	1	84	10	1	44,70	2 190 300,00
93	3	1	85	10	1	41,61	2 038 890,00
94	3	2	200	4	1	41,32	2 024 680,00
95	3	2	210	6	1	43,13	2 113 370,00
96	3	2	218	8	1	43,13	2 113 370,00
97	3	2	223	10	3	93,02	4 557 980,00
98	3	2	224	10	1	41,32	2 024 680,00
99	3	2	273	22	2	57,56	2 820 440,00
100	3	3	287	4	2	67,63	3 313 870,00
101	3	3	288	4	1	41,35	2 026 150,00
102	3	3	290	4	2	66,33	3 250 170,00
103	3	3	296	6	1	41,35	2 026 150,00
104	3	3	305	8	1	38,94	1 908 060,00
105	3	3	306	8	2	61,88	3 032 120,00
106	3	3	311	10	2	63,59	3 115 910,00
107	3	3	313	10	1	38,94	1 908 060,00
108	3	3	327	14	2	63,59	3 115 910,00
109	3	3	330	14	2	61,88	3 032 120,00
110	3	3	331	15	2	67,63	3 313 870,00
111	3	3	344	18	1	41,35	2 026 150,00
112	3	4	366	4	1	44,14	2 162 860,00
113	3	4	367	4	1	42,14	2 064 860,00
114	3	4	368	4	1	41,55	2 035 950,00
115	3	4	378	6	1	41,55	2 035 950,00
116	3	4	379	6	3	85,06	4 167 940,00
117	3	4	385	8	3	79,70	3 905 300,00
118	3	4	388	8	1	41,55	2 035 950,00
119	3	4	395	10	3	79,70	3 905 300,00
120	3	4	396	10	1	44,14	2 162 860,00
121	3	4	416	14	1	44,14	2 162 860,00
<b>ИТОГО</b>						<b>6 253,07</b>	<b>306 400 430,00</b>



## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость прав требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, по состоянию на **28 июля 2016** года составляет:

**306 400 430 (Триста шесть миллионов четыреста тысяч четыреста тридцать) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Генеральный директор ООО «НИКА С»



Ю.А.Луньков

А.Г. Гагарин

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луньков 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.Луньков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**

## 1-к квартира, 31 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.

Размещено вчера в 19:13 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 672, сегодня 21



### Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **bonus**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

**-25% НА А/  
М FORD.  
ВСЕГО 3  
ДНЯ**

[ford-promo.ru/Форд\\_А...](http://ford-promo.ru/Форд_А...)

Сумасшедшие дни  
продаж а/м Ford.  
Максимум выгоды.  
Спешите!

Цена **2 400 000 руб.** ...

Агентство **Анастасия**  
на Avito с сентября 2012

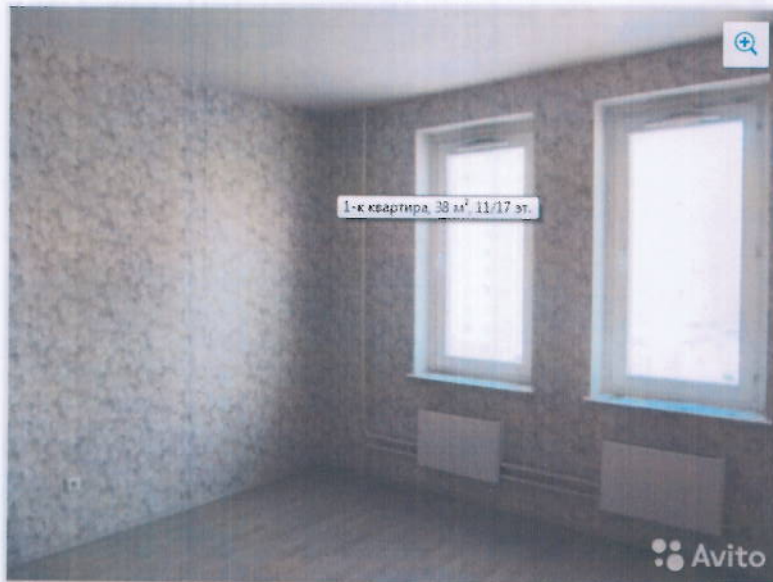
[8 916 156-11-13](tel:89161561113)

[Написать сообщение](#)

## 1-к квартира, 38 м<sup>2</sup>, 11/17 эт.

Размещено вчера в 17:21 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 121, сегодня 20



### Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **bonus**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

**МОНИТОР  
AOC  
I2769VM**



16 290,00 руб

Низкие цены,  
быстрая доставка!

Цена **3 000 000 руб.** ...

Агентство **Семь Высоток**  
на Avito с августа 2013

Контактное лицо Семь Высоток

[8 926 209-27-90](tel:89262092790)

[Написать сообщение](#)

У агентства 133 объявления



# 1-к квартира, 32 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Размещено 18 июля в 18:04 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 335, сегодня 2



## Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

## Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Цена

2 400 000 руб. ...

Агентство

**Агентство недвижимости «Астория»**

на Avito с апреля 2011

У агентства 237 объявлений



Контактное лицо

Светлана

☎ 8 968 451-38-86

✉ Написать сообщение

Выгодные условия для интернет-магазина

**Avito**

16+

# 1-к квартира, 34.7 м<sup>2</sup>, 10/17 эт.

Размещено 18 июля в 11:45 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 280, сегодня 4



## Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премiuм-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

## Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Цена

2 900 000 руб. ...

Агентство

**Агентство**

на Avito с декабря 2014

Контактное лицо

Галина

☎ 8 915 454-53-23

✉ Написать сообщение

**Domofond.ru**

Найдите свое идеальное жилье в одной из тысяч новостроек России

Начать поиск

16+

## 2-к квартира, 45 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.

Размещено сегодня в 18:40 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 83, сегодня 83



### Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

**-25% НА А/  
М FORD.  
ДО 26/07**

[ford-promo.ru/Форд\\_A...](http://ford-promo.ru/Форд_A...)

Чистим склад.  
Максимальные  
выгоды на а/м Ford.  
Спешите.

Цена **3 600 000 руб.** ...

Продавец **Николай**  
на Avito с 08 июня 2016

[8 966 010-12-12](tel:89660101212) [Написать сообщение](#)

## 2-к квартира, 65 м<sup>2</sup>, 22/22 эт.

Размещено сегодня в 14:15 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1199, сегодня 33



### Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

**-25% НА А/  
М FORD.  
ДО 26/07**

[ford-promo.ru/Форд\\_A...](http://ford-promo.ru/Форд_A...)

Чистим склад.  
Максимальные  
выгоды на а/м Ford.  
Спешите.

Цена **5 150 000 руб.** ...

Агентство **Роман**  
на Avito с июня 2014

[8 926 170-73-54](tel:89261707354) [Написать сообщение](#)

## 2-к квартира, 44 м<sup>2</sup>, 6/6 эт.

Размещено сегодня в 13:45 [✎](#) [✕](#) Редактировать закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 590, сегодня 17

Цена **3 300 000 руб** [...](#)

Продавец **Елена**  
на Avito с ноября 2014

[8 966 328-61-53](tel:89663286153)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Не соглашайтесь на предоплату.**  
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город: Московская область, Подольск

Адрес: Ул. Заводская д. 19 кв. 46



Продам квартиру  
2-к квартира 44 м<sup>2</sup> на 6 этаже 6-этажного кирпичного дома

### Продайте квартиру быстрее!

- [1](#) Премиум-размещение **BONUS**
- [1](#) Сделать VIP-объявлением
- [1](#) Выделить объявление
- [2](#) Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- [1](#) Применить пакет услуг **NEW**

**-25% НА А/  
М FORD.  
ДО 26/07**

[ford-promo.ru/Форд\\_A...](http://ford-promo.ru/Форд_A...)

Чистим склад.  
Максимальные  
выгоды на а/м Ford.  
Спешите.

## 2-к квартира, 44 м<sup>2</sup>, 2/4 эт.

Размещено сегодня в 11:54 [✎](#) [✕](#) Редактировать закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 213, сегодня 25



2-к квартира, 44 м<sup>2</sup>, 2/4 эт.

Avito

Цена **3 400 000 руб** [...](#)

Агентство **Недвижимость**  
на Avito с июня 2013

Контактное лицо: Яна

[8 926 898-58-16](tel:89268985816)

[Написать сообщение](#)

### Продайте квартиру быстрее!

- [1](#) Премиум-размещение **BONUS**
- [1](#) Сделать VIP-объявлением
- [1](#) Выделить объявление
- [2](#) Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- [1](#) Применить пакет услуг **NEW**

**-25% НА А/  
М FORD.  
ДО 26/07**

[ford-promo.ru/Форд\\_A...](http://ford-promo.ru/Форд_A...)

Чистим склад.  
Максимальные  
выгоды на а/м Ford.  
Спешите.



## 3-к квартира, 72.6 м², 14/14 эт.

Размещено сегодня в 15:17 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 127, сегодня 21

### Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

**Domofond.ru**

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

[Узнать больше](#)



Цена **5 600 000 руб.**

Агентство **Перспектива**  
на Avito с июля 2012

Контактное лицо **Андрей**

[8 903 520-81-18](tel:89035208118)

[Написать сообщение](#)

## 3-к квартира, 64 м², 4/5 эт.

Размещено вчера в 15:03 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 287, сегодня 24

### Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Кредитная карта  
Тинькофф Платинум



✓ До 300 000 Р

✓ 0% до 55 дней

Цена **4 700 000 руб.**

Продавец **Елена**  
на Avito с июня 2014

[8 906 746-70-26](tel:89067467026)

[Написать сообщение](#)

## 3-к квартира, 73 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Размещено 22 июля в 16:12 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 104, сегодня 4



### Продайте квартиру быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** **BONUS**
- 2 **Сделать VIP-объявлением**
- 3 **Выделить объявление**
- 4 **Поднять объявление в поиске**

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг** **NEW**

**Domofond.ru**  
Найдите свое идеальное жилье

### Поиск квартир по районам

16+

[Начать поиск](#)

Цена **5 350 000 руб.** [...](#)

Агентство **ИНКОМ-Недвижимость**

[☎ 8 495 363-01-60](#)

У агентства 3868 объявлений



## 3-к квартира, 61 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Размещено 18 июля в 13:10 [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 320, сегодня 1



### Продайте квартиру быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** **BONUS**
- 2 **Сделать VIP-объявлением**
- 3 **Выделить объявление**
- 4 **Поднять объявление в поиске**

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг** **NEW**

\*Предложение ограничено и действует с 1 июля по 31 августа 2016 года. Выгода до 450 000 рублей, включая НДС на покупку автомобиля Mercedes-Benz моделей GLA, GLC, GLS, GLE или G-Класс при обмене Вашего автомобиля любой модели таких марок как Mercedes-Benz, BMW, Audi или Lexus по программе трейд-ин! Подробности у официальных дилеров «Мерседес-Бенц». Не является публичной офертой (ст. 437 ГК РФ).

Цена **4 490 000 руб.** [...](#)

Агентство **Агентство**  
на Avito с октября 2013

Контактное лицо **Михаил**

[☎ 8 903 516-00-55](#)

[✉ Написать сообщение](#)

Mercedes-Benz





Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

# 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 «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссеяна, д. 1, корп. 1, оф. 231. 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
  - 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
- 2. СТРАХОВЩИК:**

- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (лишетья ФОНС С №0928 77 от 20.07.2010 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется 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 Выгодоприобретателем (Третьим лицом), включая принятие вклада имущество, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

- 6. ТРЕТЬИХ ЛИЦ:**

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

  - 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
  - 6.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причтены убытка при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

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

- 7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года.** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем по наступлении страхового случая, 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, заключаемых с предельно допустимыми размерными ошибками и упущения Страхователя, приводящие к предельно допустимым (имущественной претензии) и упущения Страхователя (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.**

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:**
  - 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проквело или должно будет проквело для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицом, в результате занижения стоимости объекта оценки;**
  - 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по увеличению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены 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 предельно возможного уменьшения обстоятельств и причин наступления страхового случая.**
  - 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судах и арбитражных органах, а также расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.**
- 9.2. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даде 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, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.**

Правила страхования и в настоящем Договоре:

- 5.3. Под неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушение Страхователем (оценщиком) 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, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии о возмещении убытков понимается требование Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.**

- 5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.**

### 6. ТРЕТЬИХ ЛИЦ:

- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:**
  - 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;**
  - 6.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причтены убытка при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.**

- 7.1. С «07» сентября 2015 года по «06» сентября 2016 года.** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем по наступлении страхового случая, 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, заключаемых с предельно допустимыми размерными ошибками и упущения Страхователя, приводящие к предельно допустимым (имущественной претензии) и упущения Страхователя (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.**

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:**
  - 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проквело или должно будет проквело для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицом, в результате занижения стоимости объекта оценки;**
  - 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по увеличению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены 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 предельно возможного уменьшения обстоятельств и причин наступления страхового случая.**
  - 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судах и арбитражных органах, а также расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.**
- 9.2. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даде 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, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.**

Страхователь *Сен. дур. А. Ю. Ю.*

Страховщик *А. Ю. Ю.*

Страхователь *Сен. дур. А. Ю. Ю.*

Страховщик *А. Ю. Ю.*





**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*



Григорьевская Е.В.

Москва

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

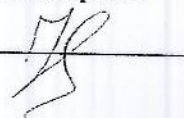
«03» сентября 2015 г.

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в объеме 104 часов  
(количество часов)

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

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

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

Выполнил(а) итоговую работу нет  
(наименование темы)



Директор (директор) А.С. Дроздов

Секретарь

Город Москва год 2011

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

0405

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан Лунькову  
(фамилия, имя, отчество)

Юрию Александровичу

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

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

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

по программе профессиональной переподготовки  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова

Юрия Александровича  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессии оценки  
(наименование)

статиста в предприятиях (бизнеса)



В. К.  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
России (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591

Прошнуровано

57 листа(ов)

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

