

Закрытое акционерное общество  
«Независимое информационно-консалтинговое агентство  
«НИКА С»

# Отчет № 190/15Н

Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме,  
расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, дом 5.

Заказчик: ООО «Управляющая компания  
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,  
Д.У.ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ЗАО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 08.10.2015г.

*г. Москва, 2015 год*



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
НЕЗАВИСИМОЕ  
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО "НИКА С"**

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

«08» октября 2015 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ЗАО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **08 октября 2015 года**, составляет:

| № п/п | Секция | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|--------|------------|------|---------------|--------------------------------|------------------------|
| 1     | 4      | 52         | 9    | 1             | 41.60                          | 2 454 400.00           |
| Итого |        |            |      |               | 41.60                          | 2 454 400.00           |

**2 454 400 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи  
четыреста) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

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

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

**Основания для проведения оценки:** Задание на оценку № 126 от 08 октября 2015 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 08 октября 2015 года.

**Дата составления заключения:** 08 октября 2015 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №190/15Н «Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки недвижимости, выданный Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (ФАСИ) от 26 сентября 2008 года, № 984783, ООО «НИКАС» ВПО «МФПА»
2. Удостоверение о повышении квалификации № 772400406000, выданное Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (ФАСИ) от 06 июня 2014 года, НОУ ВПО МФПУ «Синергия». Регистрационный номер 0669/2014г.

**Генеральный директор**

Луныков Ю.А.



Гагарин А.Г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....  | 2  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....  | 3  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....   | 4  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... | 5  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....   | 6  |
| 6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 7  |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА .....   | 8  |
| 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА .....                                  | 8  |
| 7.2.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 17 |
| 7.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....   | 18 |
| 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....   | 18 |
| 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....   | 18 |
| 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ. ....   | 20 |
| 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ....   | 20 |
| 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....   | 22 |
| 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....   | 22 |
| 9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ<br>СРАВНЕНИЙ.....            | 23 |
| 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 28 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....  | 29 |
| 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....  | 30 |
| 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....  | 31 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....   | 32 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>                | Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5. |                                 |
| <i>Основания для проведения оценки</i>                                 | Задание на оценку № 126 от 08 октября 2015 г. к Договору №1-К-ИС на оценку имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.                                 |                                 |
| <i>Дата составления отчета</i>   | 08 октября 2015г.  |                                 |
| <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>2 454 400 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек.</u></b>   |                                 |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |  |
|---|--|
| <b>Объект оценки</b>  | Оценка рыночной стоимости квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд имени Репина, дом 5. |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>   | Право собственности  |
| <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>  | 08 октября 2015г.  |
| <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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Сведения о Заказчике</b> | <p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование :</u> «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>   |
| <b>Сведения об Оценщике</b> | <p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u><br/>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-058408/15на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2015 г. по 06.09.2016 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 6 лет (с 2008 г.);</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – закрытое акционерное общество;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1027739836300;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19.12.2002, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><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;</p> <p>Страховой полис (договор) № 433-058406/15 на сумму 1 500 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09.15 г. по 06.09.16 г.</p> |

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

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

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ 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 1-но комнатной квартиры №52, общей площадью 41,60 кв. метра, в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 5, в Прикубанском внутригородском округе.

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

### **Описание объекта недвижимости:**

18-этажный, 3-секционный жилой дом со встроенными офисными помещениями.

Подземная часть (фундамент) – ж/б плита.

Наземная часть – каркасно-монолитная конструкция дома с облицовкой кирпичом.

Количество и площадь квартир по проекту:

Количество квартир - 270 шт., в том числе:

- 1 комнатных – 180 шт.;

- 2 комнатных – 60 шт.;

- 3 комнатных – 30 шт.;

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

Количество нежилых помещений – 76 шт.

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

Фактические площади квартир и жилых помещений будут определены после изготовления технического паспорта на дом.

Площади всех объектов указаны с применением понижающих коэффициентов для исчисления площади балконов – 0,3 и лоджий – 0,5.

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

- входная дверь: металлическая;

- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;

- потолок: без отделки;

- полы: цементно-песчаная стяжка;

- стены: улучшенная штукатурка;

- система отопления: радиаторы;

- система водоснабжения и канализации: с разводкой до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;

- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электросчетчика с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрозащиты и электросчетчика (коридорный щит);

- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);

- системой противопожарной сигнализации.

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

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

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

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

Элементы благоустройства:

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

Оценке подлежит квартира, представленная в таблице № 1:

Таблица №1

| № п/п | Секция | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|-------|--------|------------|------|---------------|--------------------------------|
| 1     | 4      | 52         | 9    | 1             | 41.60                          |
| Итого |        |            |      |               | 41.60                          |

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

В настоящее время по объемам жилищного строительства Кубань держит третье место после Москвы и Санкт-Петербурга. В 2014 году проведение в Сочи Олимпийских игр, послужило катализатором, по крайней мере, в Сочи результаты уже видны. Занимая гигантскую по меркам европейской части России территорию, Кубань является одним из наиболее привлекательных для инвестирования в строительство жилья регионов России.

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

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

## **Центральный район - "ЦЕНТР"**

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

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

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

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

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

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

## **Юбилейный микрорайон - "ЮМР"**

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

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

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

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

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

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

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

### **Микрорайон гидростроителей - "ГМР"**

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

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

### **Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"**

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

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

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

### **Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ**

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

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

## **Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья города Краснодар за II квартал 2015 г.**

Для исследования уровня цен на квартиры вторичного рынка города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в I квартале 2015 года на открытом конкурентном рынке жилья города Краснодара.

Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета от 50,0 тыс.

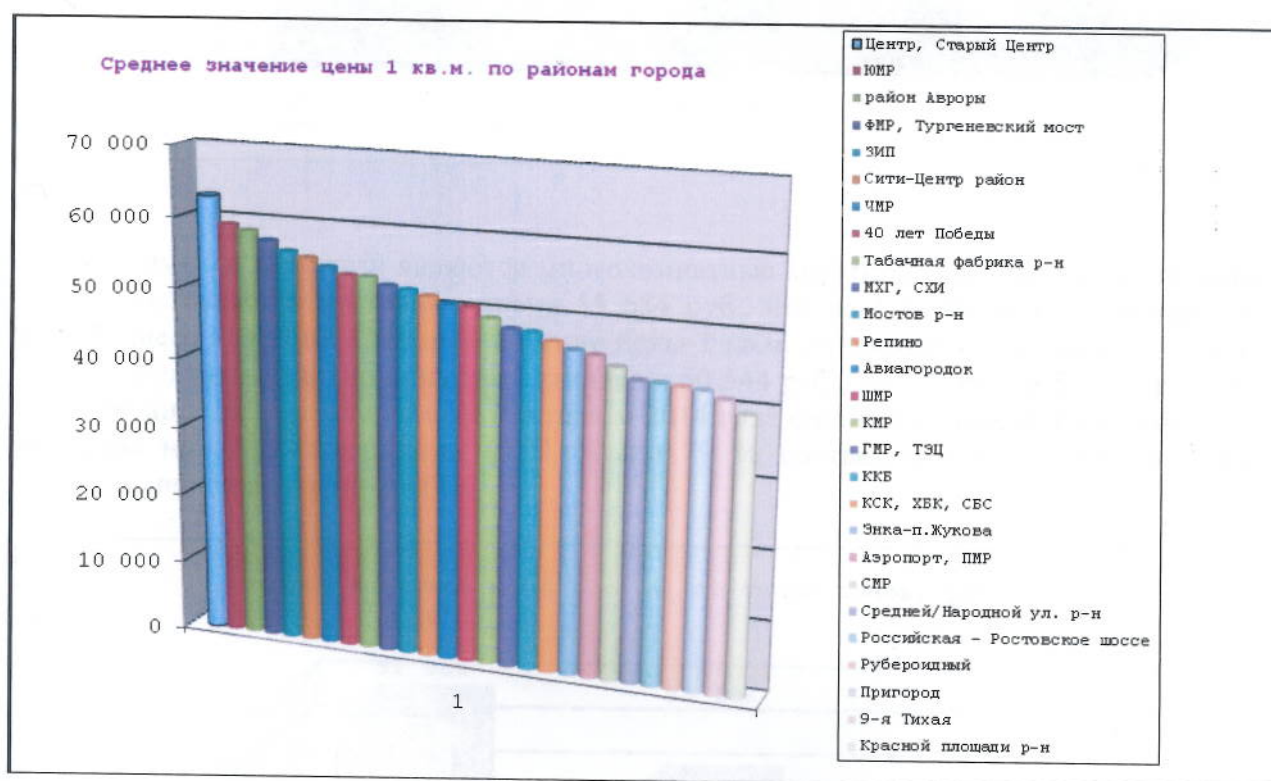
до 63 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади.

- Центр, Старый Центр - 62 937 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 59 167 руб./1 кв.м.
- район Авроры - 58 421 руб./1 кв.м.
- ФМР, Тургеневский мост - 57 307 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 55 990 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр район - 55 321 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 54 283 руб./1 кв.м.

- 40 лет Победы - 53 365 руб./1 кв.м.
- Табачная фабрика р-н - 53 350 руб./1 кв.м.
- МХГ, СХИ - 52 382 руб./1 кв.м.
- Мостов р-н - 52 032 руб./1 кв.м.
- Репино - 51 384 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 50 511 руб./1 кв.м.
- ШМР - 50 430 руб./1 кв.м.

За 45-49 тыс. руб. /кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- КМР - 49 083 руб./1 кв.м.
- ГМР, ТЭЦ - 47 909 руб./1 кв.м.
- ККБ - 47 749 руб./1 кв.м.
- КСК, ХБК, СБС - 46 679 руб./1 кв.м.
- Энка-п. Жукова - 45 854 руб./1 кв.м.
- Аэропорт, ПМР - 45 397 руб./1 кв.м.



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

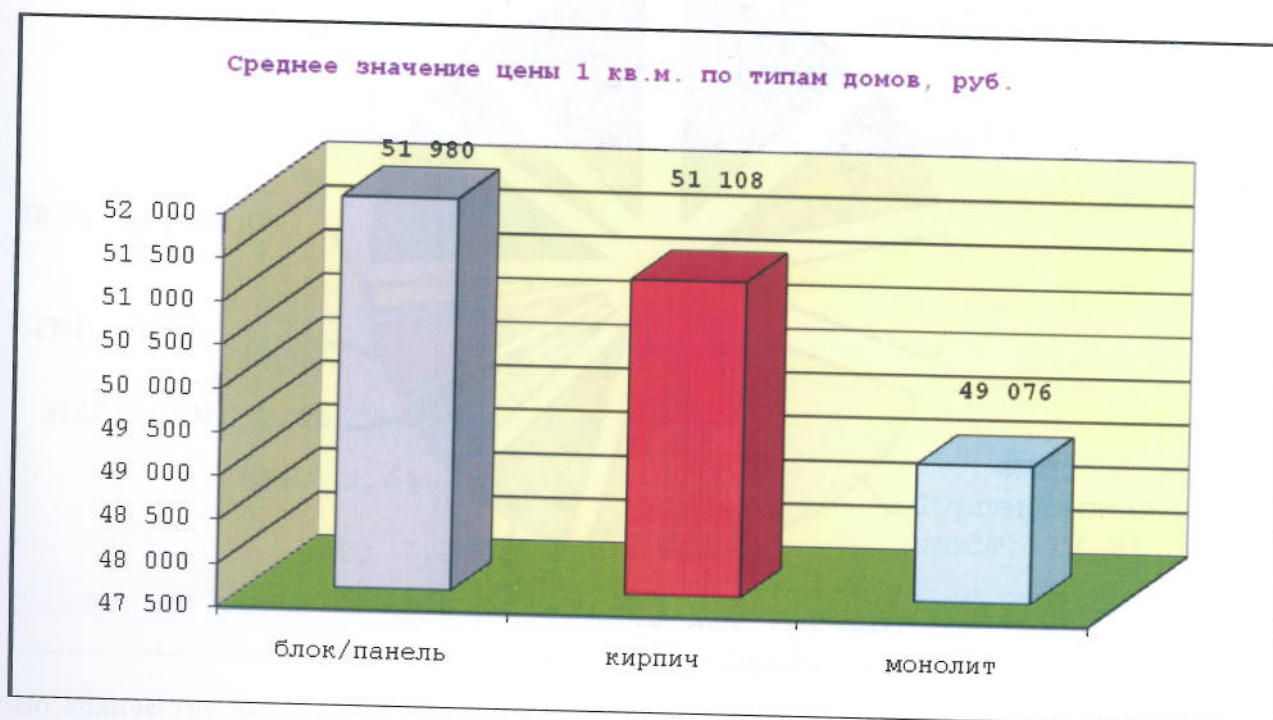
- СМР - 44 099 руб./1 кв.м.
- Средней/Народной ул. р-н - 42 495 руб./1 кв.м.
- Российская - Ростовское шоссе - 42 456 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 42 257 руб./1 кв.м.
- Пригород - 42 034 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 41 102 руб./1 кв.м.
- Красной площади р-н - 39 320 руб./1 кв.м.

В целом по городу среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 51 007 руб., что на 0,36 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.

В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 16 000 руб. до 139 037 руб.

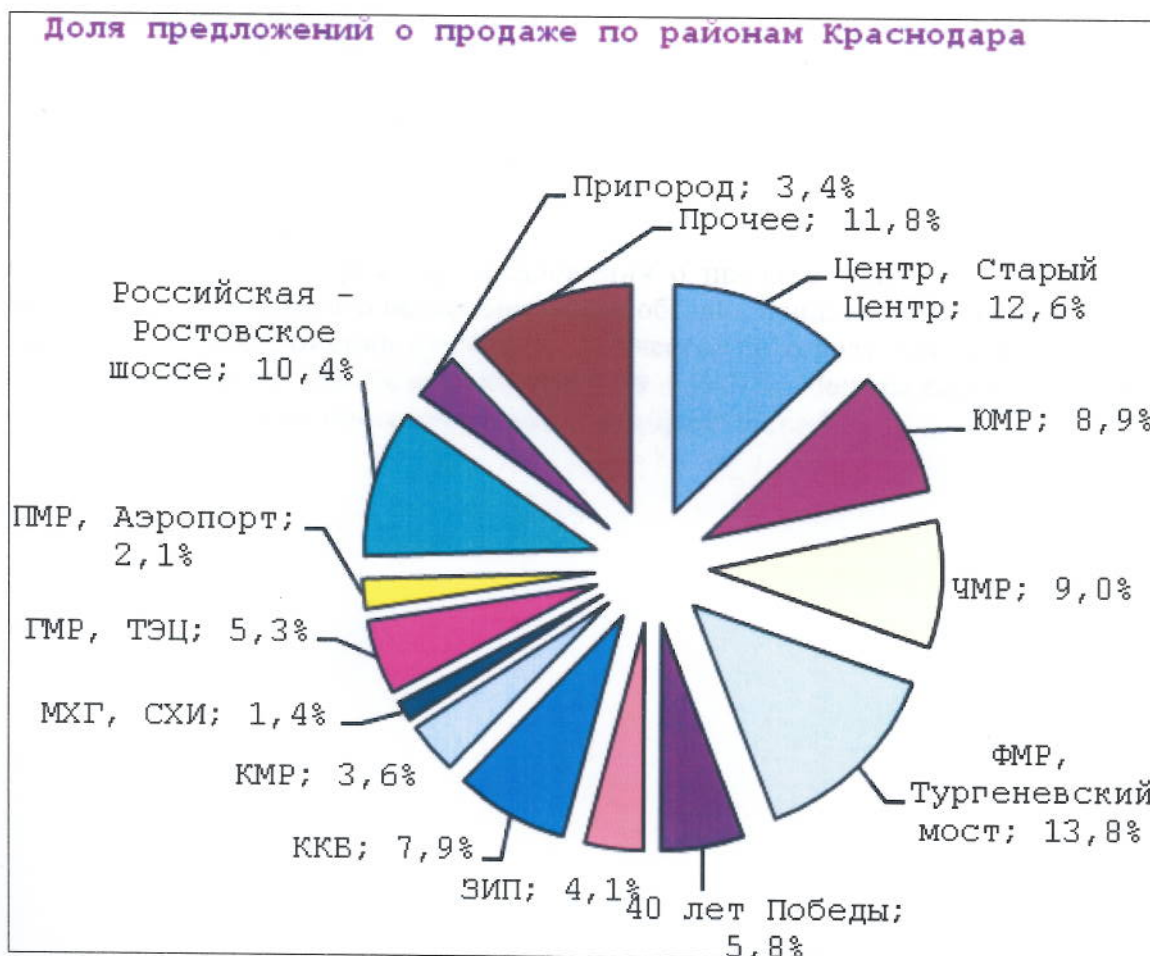
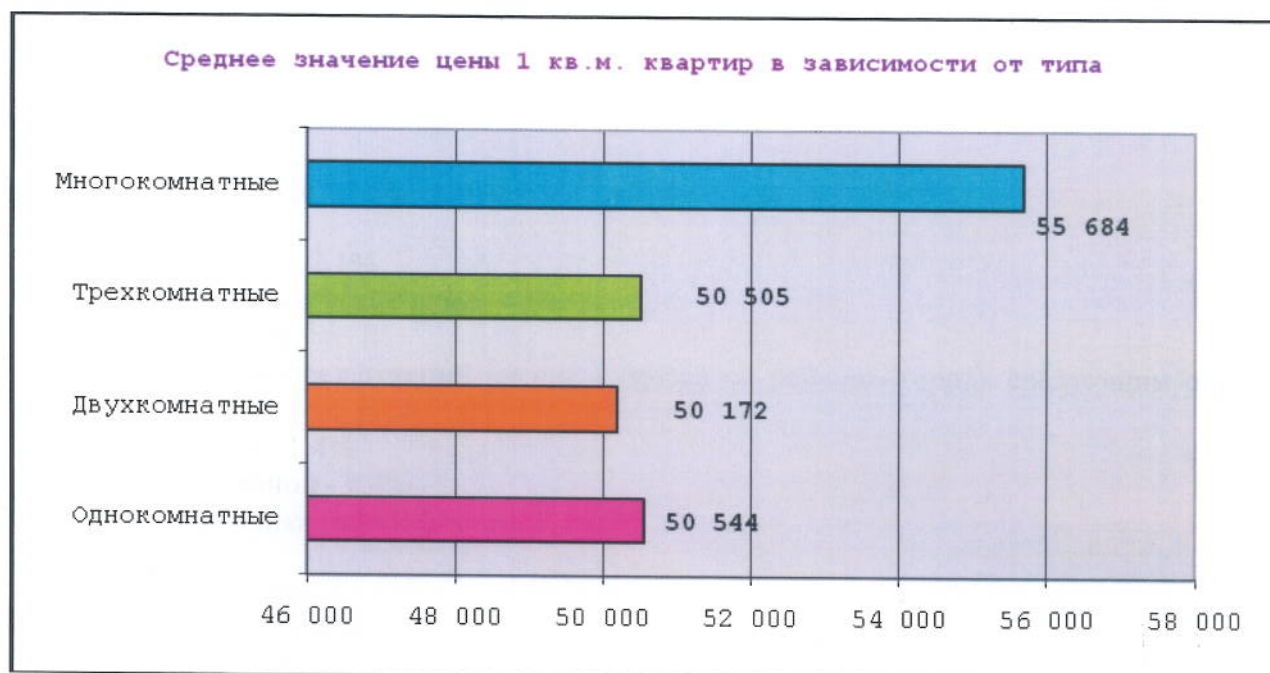


Причем самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составляет в настоящее время 55 684 руб., что на 1,10 % дороже уровня цен предыдущего квартала. Среднее значение цены 1 кв.м. однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир примерно одинаков: 50 544 руб., 50 172 руб. и 50 505 руб. соответственно. По сравнению с III кварталом 2014 года однокомнатные и двухкомнатные квартиры немного подешевели (0,22 % и 0,79 % соответственно). Трехкомнатные, напротив, подорожали на 2,44 %.



При сравнении цен на квартиры в зависимости от материала многоквартирных жилых домов, где они расположены, установлено, что квартиры, расположенные в монолитных

домах, выставляются на продажу, в среднем, за 49 076 руб. за 1 кв.м., в блочных или панельных – за 51 980 руб., а в кирпичных – за 51 108 руб.



По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:  
 Центр, Старый Центр - 12,6%

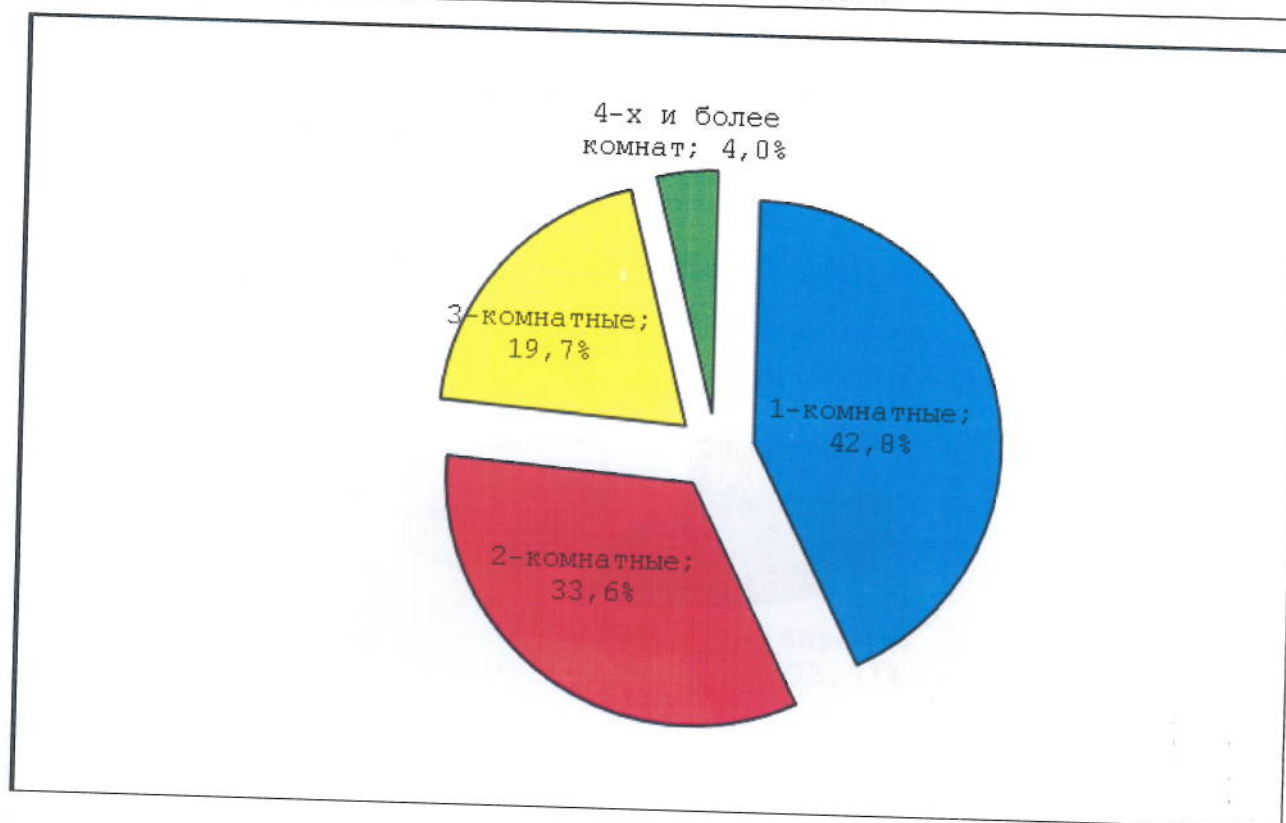
- ЮМР - 8,9%
- ЧМР - 9,0%
- ФМР, Тургеневский мост - 13,8%
- 40 лет Победы - 5,8%
- ЗИП - 4,1%
- ККБ - 7,9%
- КМР - 3,6%
- МХГ, СХИ - 1,4%
- ГМР, ТЭЦ - 5,3%
- ПМР, Аэропорт - 2,1%
- Российская - Ростовское шоссе - 10,4%
- Пригород - 3,4%

Остальные 11,8 % предложений распределяются по районам города следующим образом:

- район Авроры - 1,4%
- Сити-Центр район - 0,4%
- Табачная фабрика р-н - 0,3%
- ШМР - 1,2%
- Мостов р-н - 0,4%
- КСК, ХБК, СБС - 0,7%
- СМР - 1,6%
- Авиагородок - 0,5%
- Энка-п. Жукова - 2,9%
- Репино - 0,8%
- Красной площади р-н - 0,4%
- Средней/Народной ул. р-н - 0,1%
- 9-я Тихая - 0,9%
- Рубероидный - 0,3%

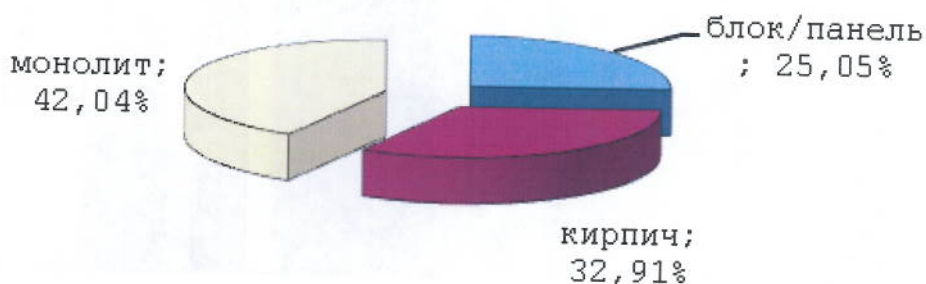
Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 42,8% предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 33,6 %, а трехкомнатных – 19,7 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 4 %.





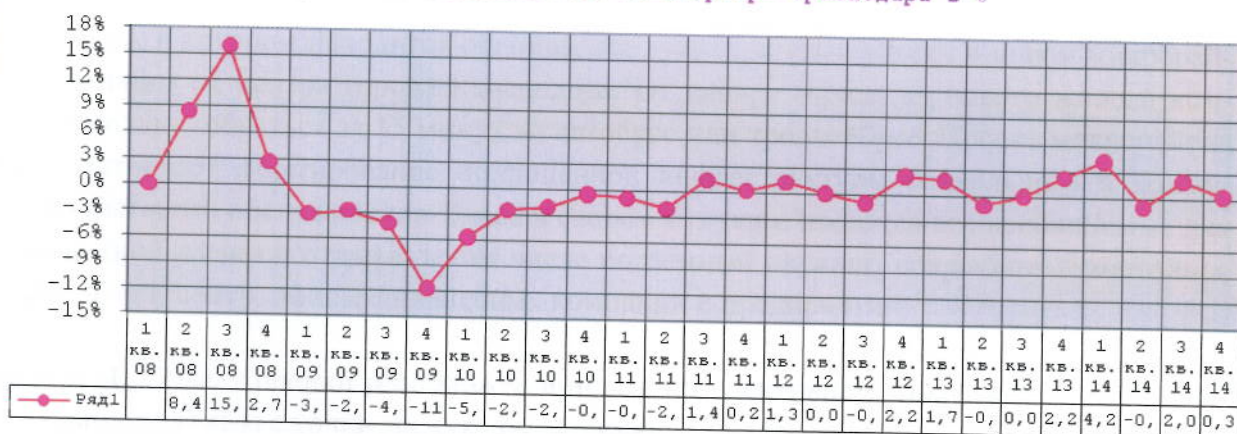
Если рассматривать структуру предложений о продаже в зависимости от материала дома, где расположены продаваемые квартиры, то необходимо отметить, что в настоящее время больше всего квартир продается в монолитных домах (42,04 % предложений). На втором месте – дома, выполненные из кирпича - 32,91 %. Панельные/блочные дома составили 25,05 % от общего количества предложений.

### Доля предложений по типам домов

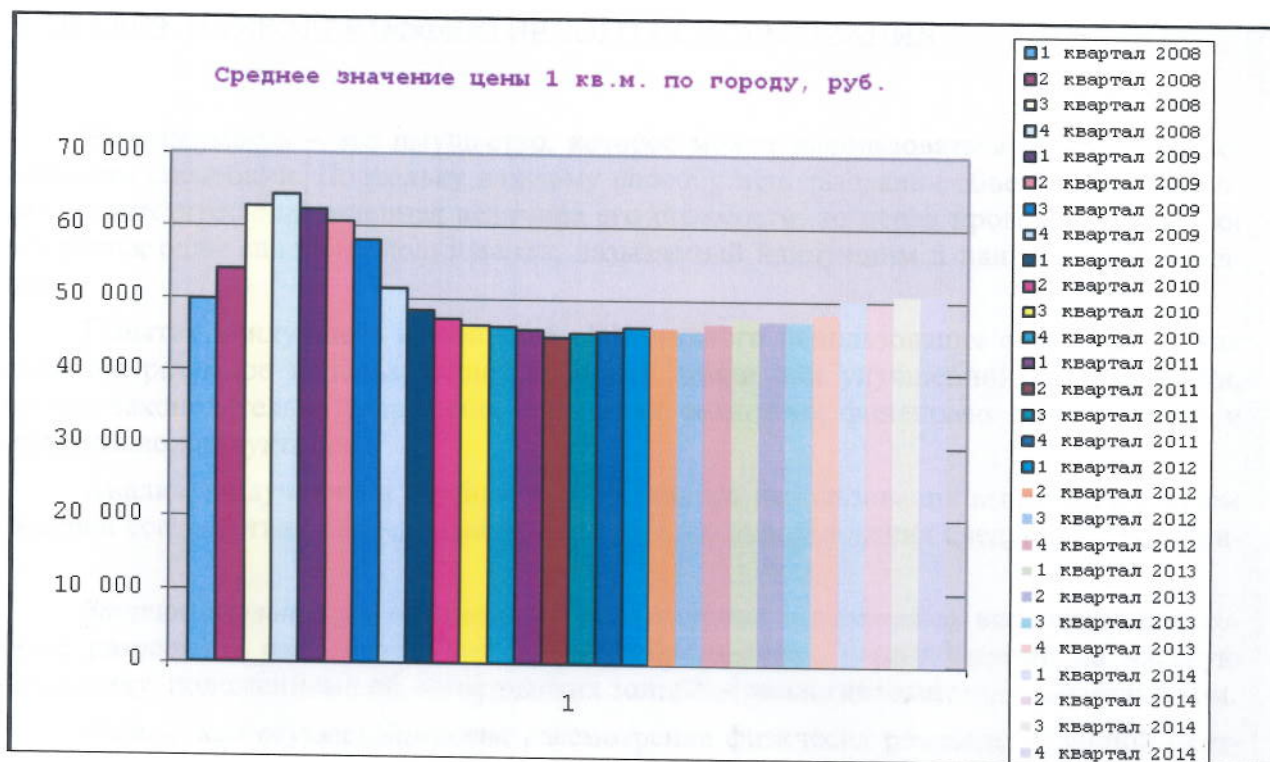


Что касается динамики изменения цен на квартиры вторичного рынка города Краснодара, то необходимо отметить следующий момент: начиная с I квартала 2010 года по настоящее время среднее значение цены 1 кв.м. общей площади находится в границах 45-51 тыс. рублей.

### Динамика изменения цен на квартиры Краснодара в %



Всплеск цен наблюдался в 2008-2009 годах, когда среднее значение цены 1 кв.м. квартир достигало показателя в 64 тыс. рублей. В I квартале 2008 года среднее значение цены 1 кв.м. составляло 49 911 рублей. За период с III квартала 2008 года по II квартал 2009 года показатель цены 1 кв.м. превышал 60 тыс. руб. Затем, начиная с III квартала 2009 года по IV квартал 2009 года цена начинает снижаться до отметки в 51 тыс. руб. за 1 кв.м.



## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

### 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

## 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – 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:

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

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

**Исходные данные для расчета**  
**стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры**  
**РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**  
**г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5.**

Таблица № 2.

|   | Объект оценки                 | Номер объекта аналога   |   |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|---|---|
|   |                               | 1   | 2   | 3   | 4   |
|   | 1 комн. квартира              | 1 комн. квартира  | 1 комн. квартира  | 1 комн. квартира  | 1 комн. квартира  |
| <b>Местоположение объекта</b>           | г.Краснодар, проезд Репина, 5 | г.Краснодар, ул. Ковалева   | г.Краснодар, ул. 40-лет Победы  | г.Краснодар, ул. Достоевского   | г.Краснодар, пр-д Репина  |
| <b>Цена (предложение) руб.</b>          | <b>X</b>                      | 3 300 000,00  | 2 350 000,00  | 2 900 000,00  | 2 850 000,00  |
| <b>Цена 1 кв.м общей площади (руб.)</b> |                               | 68 750,00   | 67 143,00   | 67 442,00   | 66 279,00   |
| <b>Условия оплаты</b>                   |                               |   |   |   |   |
| <b>Форма оплаты</b>                     | наличн.                       | наличн.   | наличн.   | наличн.   | наличн.   |
| <b>Вид платежа</b>                      | обычный                       | обычный   | обычный   | обычный   | обычный   |
| <b>Структура платежа</b>                | с оформлен.                   | с оформлен.   | с оформлен.   | с оформлен.   | с оформлен.   |
| <b>Условия сделки</b>                   |                               |   |   |   |   |
| <b>Характер сделки</b>                  | коммерч.                      | коммерч.  | коммерч.  | коммерч.  | коммерч.  |
| <b>Срочность сделки</b>                 | не срочно                     | не срочно   | не срочно   | не срочно   | не срочно   |
| <b>Условия рынка (дата предложения)</b> | октябрь 2015 г.               | октябрь 2015 г.   | октябрь 2015 г.   | октябрь 2015 г.   | октябрь 2015 г.   |
| <b>Передаваемые юридические права</b>   | право собственности           | право собств.   | право собств.   | право собств.   | право собств.   |
| <b>Характеристики объектов аналогов</b> |                               |   |   |   |   |
| <b>Тип здания</b>                       | мон-кирп.                     | мон-кирп.   | кирп.   | мон-кирп.   | мон-кирп.   |
| <b>Этаж</b>                             | -                             | 10\16   | 2\5   | 17\24   | 4\16  |
| <b>Общая пл.(кв.м)</b>                  | -                             | 48,0  | 35,0  | 43,0  | 43,0  |
| <b>Отделка, состояние</b>               | без отд.                      | хор.  | хор.  | хор.  | хор.  |
| <b>Кухня (кв.м)</b>                     |                               | -   | -   | -   | -   |
| <b>Жилая площадь (кв.м)</b>             |                               | -   | -   | -   | -   |
| <b>Источник информации</b>              |                               | www.avito.r<br>г, частное<br>объявление   | www.avito.r<br>г, АН<br>«Аякс-<br>Риэлт»  | www.avito.r<br>г, АН<br>«Аякс-<br>Риэлт»  | www.avito.r<br>г, частное<br>объявление   |
|   |                               | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_48_m_1016_et_60_4305247">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_48_m_1016_et_60_4305247</a> | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_25_et_4860_45298">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_25_et_4860_45298</a> | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1724_et_60_5794380">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1724_et_60_5794380</a> | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_416_et_498_868296">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_416_et_498_868296</a> |
| <b>Контактный телефон</b>               |                               | 8-918-444-66-96   | 8-918-350-88-59   | 8-918-352-22-16   | 8-918-464-61-47   |

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

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

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

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

*Корректировка на форму оплаты*

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

*Корректировка на структуру платежа*

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

*Корректировка на срочность сделки*

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

*Корректировка на условия рынка (дату предложения)*

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

*Корректировка на имущественные права:*

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

*Корректировка на тип здания*

Для квартир в кирпичных домах была принята корректировка -10%.

*Корректировка на этажность.*

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

*Корректировка на отделку квартиры*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги имеют отделку, условно принятую, как «простая».

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

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

Таблица № 3.

| Объект оценки                         | Объект                      | Номер объекта аналога     |                                |                               |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                       |                             | 1                         | 2                              | 3                             | 4                        |
|                                       | 1 комн. квартира            | 1 комн. квартира          | 1 комн. квартира               | 1 комн. квартира              | 1 комн. квартира         |
| Местоположение объекта                | г. Краснодар, пр-д Репина,5 | г.Краснодар, ул. Ковалева | г.Краснодар, ул. 40-лет Победы | г.Краснодар, ул. Достоевского | г.Краснодар, пр-д Репина |
| Цена (предложение), руб.              | X                           | 3 300 000,00              | 2 350 000,00                   | 2 900 000,00                  | 2 850 000,00             |
| Цена 1 кв. м общей площади (руб.)     |                             | 68 750,00                 | 67 143,00                      | 67 442,00                     | 66 279,00                |
| 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                |                             | 61 875,00                 | 60 428,70                      | 60 697,80                     | 59 651,10                |
| Форма оплаты                          | наличн.                     | наличн.                   | наличн.                        | наличн.                       | наличн.                  |
| Корректировка в %                     |                             | 0,00                      | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                     |
| Скорректированная цена, руб.          |                             | 61 875,00                 | 60 428,70                      | 60 697,80                     | 59 651,10                |
| 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.          |                             | 61 875,00                 | 60 428,70                      | 60 697,80                     | 59 651,10                |
| 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.          |                             | 61 875,00                 | 60 428,70                      | 60 697,80                     | 59 651,10                |
| Условия рынка                         | октябрь 2015 г.             | октябрь 2015 г.           | октябрь 2015 г.                | октябрь 2015 г.               | октябрь 2015 г.          |
| Корректировка в %                     |                             | 0,00                      | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                     |
| Скорректированная цена, руб.          |                             | 61 875,00                 | 60 428,70                      | 60 697,80                     | 59 651,10                |
| Передаваемые юридические права        | право собственности         | право собст.              | право собст.                   | право собств.                 | право собст.             |

|  |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Корректировка в %                                    |           | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| Скорректированная цена, руб.                         |           | 61 875,00 | 60 428,70 | 60 697,80 | 59 651,10 |
| Тип здания   | мон-кирп. | мон-кирп. | кирп.     | мон-кирп. | мон-кирп. |
| Корректировка в %                                    |           | 0,00      | -10,00    | 0,00      | 0,00      |
| Скорректированная цена, руб.                         |           | 61 875,00 | 54 385,83 | 60 697,80 | 59 651,10 |
| Этаж   |           | 10\16     | 2\5       | 17\24     | 4\16      |
| Корректировка в %                                    |           | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| Скорректированная цена, руб.                         |           | 61 875,00 | 54 385,83 | 60 697,80 | 59 651,10 |
| Отделка, состояние                                   | хор.      | хор.      | хор.      | хор.      | хор.      |
| Корректировка (руб.)                                 |           | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| Скорректированная цена, руб.                         |           | 61 875,00 | 54 385,83 | 60 697,80 | 59 651,10 |
| Итоговая скорректированная цена, руб.                |           | 61 875,00 | 54 385,83 | 60 697,80 | 59 651,10 |
| Кол-во совпадений                                    |           | 7,00      | 6,00      | 7,00      | 7,00      |
| Итого  |           | 27,00     |           |           |           |
| Коэффициент для определения средневзвешенной         |           | 0,26      | 0,22      | 0,26      | 0,26      |
| Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.       |           | 16 041,67 | 12 085,74 | 15 736,47 | 15 465,10 |
| Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб. |           |           |           |           | 59 328,97 |

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

*Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комн.квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд имени Репина, дом 5, на дату оценки округленно составляет 59 000,00 руб.*

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица №4.

| № п/п        | Секция | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|--------------|--------|------------|------|---------------|--------------------------------|------------------------|
| 1            | 4      | 52         | 9    | 1             | 41.60                          | 2 454 400.00           |
| <b>Итого</b> |        |            |      |               | <b>41.60</b>                   | <b>2 454 400.00</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, Оценщики пришли к выводу, что **стоимость Объекта оценки, по состоянию на 08 октября 2015г., составляет:**

**2 454 400 (Два миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек.**

Оценщик ЗАО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ЗАО «НИКА С»

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 ЗАО «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.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.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

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКНО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с учредительными документами в рамках действующего законодательства Российской Федерации



Серия ЛК

№002480

101485, г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102

Государственная налоговая инспекция N 7 Центрального округа



Представитель палаты Третьякова М.В.  
(ф.и.о.)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

11 НОЯ 1999  
(дата выдачи)



Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в единый государственный реестр  
юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство  
"НИКА С"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "НИКА С"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"

(фирменное наименование)

Основной государственный  
регистрационный номер

1 0 2 7 7 3 9 8 3 6 3 0 0

«27» «октябрь» «2006» за государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (прописью)) (год)

2 0 6 7 7 5 8 7 7 4 4 3 3

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной ИФНС  
России № 46 по г. Москве



Анатолева А.Е.  
(подпись ФИО)

МП

серия 77 №009439068



**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 2 | 7 | 7 | 3 | 9 | 8 | 3 | 6 | 3 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

место нахождения 109548, Г. МОСКВА, ШОССЕЙНАЯ УЛ, д.1, корп.1, офис 231;238  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации  
19 декабря 2002 г., 77 006887181  
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №39 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 27 октября 2006 г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №23 по г. Москве.

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

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему ИНН/КПП 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 7 | 2 | 8 | 0 | 9 | 8 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 / 

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

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Анацьева А.Е.  
(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №009439069



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Закрытое акционерное общество "Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "НИКА С"

(сокращенное наименование юридического лица)

ЗАО "НИКА С"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 20 » « сентября » « 1999 » № 001.455.490  
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 2 | 7 | 7 | 3 | 9 | 8 | 3 | 6 | 3 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Дата внесения записи

« 19 » « декабря » « 2002 »  
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России  
№ 39 по г. Москве



С.В. Тарубарова  
(подпись, ФИО)

006887181

## 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. Шоссе́йная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
2. СТРАХОВЩИК:
  - 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
  - 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
  - 3.2. Перечисленные в настоящем пункте условия страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
  - 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском репутационной ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
  - 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашениями со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
  - 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, и 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Страхователь *Игорь Александрович*

Страховщик *Игорь Александрович*

### 6. ТРЕТЬИХ ЛИЦ

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

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

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

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования, привлекшие к исполнению При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, привлекшие к исполнению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

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

9.1. 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, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем для увеличения ущерба, если такие расходы были необходимыми или были произведены для выполнения указаний Страхователя. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

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

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

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

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 лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь *Игорь Александрович*

Страховщик *Игорь Александрович*

# ИНГОССТРАХ

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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страхователя  
(Генеральный директор)  
*Александр*



19.02.2015

От Страховщика:  
(Зам. начальника отдела)  
Прохорова Т.В., действующий на основании Устава).

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







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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

*Дата*

№ 2192-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт -45-09 №844513 — выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



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

«03» сентября 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Луньков Юрий Александрович  
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. 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, а также в случае неуплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

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

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



Директор государственной  
 национальной комиссии  
 \_\_\_\_\_  
(подпись)  
 \_\_\_\_\_  
(должность)

Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591



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. повысил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Москабакс" (наименование образовательного учреждения) дополнительного профессионального образования по программе "Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования) в объеме 104 часов (количество часов)

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

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

| Наименование                         | Количество часов | Оценка         |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Обязательные дисциплины</u>       | <u>72</u>        |                |
| <u>Дисциплины по выбору</u>          | <u>32</u>        |                |
| <u>Итоговые контрольные экзамены</u> |                  | <u>отлично</u> |

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



Выполнил(а) итоговую работу нет (наименование темы)

\_\_\_\_\_  
Директор (директор)

\_\_\_\_\_  
Секретарь

Город Москва год 2011

Регистрационный номер

0405

Прошнуровано

43 листа(ов)

Генеральный директор

Евгений Радарин А.Г.

