

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

Отчет № 198/15Н

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 «Управляющая компания
«КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды»,
Д.У.ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство»
Исполнитель: ЗАО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 20.10.2015 г.

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

«20» 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 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 **20 октября 2015 года**, составляет:

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	2	200	4	1	41.32	1 718 912.00
2	3	2	209	6	2	57.56	2 394 496.00
3	3	2	210	6	1	43.13	1 794 208.00
4	3	2	218	8	1	43.13	1 794 208.00
5	3	2	223	10	3	93.02	3 869 632.00
6	3	2	224	10	1	41.32	1 718 912.00
7	3	2	245	15	2	57.56	2 394 496.00
8	3	2	273	22	2	57.56	2 394 496.00
9	3	3	287	4	2	67.63	2 813 408.00
10	3	3	288	4	1	41.35	1 720 160.00
11	3	3	290	4	2	66.33	2 759 328.00
12	3	3	296	6	1	41.35	1 720 160.00
13	3	3	305	8	1	38.94	1 619 904.00
14	3	3	306	8	2	61.88	2 574 208.00
15	3	3	311	10	2	63.59	2 645 344.00
16	3	3	313	10	1	38.94	1 619 904.00
17	3	3	327	14	2	63.59	2 645 344.00
18	3	3	330	14	2	61.88	2 574 208.00
19	3	3	331	15	2	67.63	2 813 408.00
20	3	3	344	18	1	41.35	1 720 160.00
21	3	4	366	4	1	44.14	1 836 224.00
22	3	4	367	4	1	42.14	1 753 024.00
23	3	4	368	4	1	41.55	1 728 480.00
24	3	4	378	6	1	41.55	1 728 480.00
25	3	4	379	6	3	85.06	3 538 496.00
26	3	4	385	8	3	79.70	3 315 520.00
27	3	4	388	8	1	41.55	1 728 480.00
28	3	4	395	10	3	79.70	3 315 520.00
29	3	4	396	10	1	44.14	1 836 224.00
30	3	4	416	14	1	44.14	1 836 224.00
Итого						1 632.73	67 921 568.00

67 921 568 (Шестьдесят семь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят восемь) 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».

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний» (Застройщик).

Основание:

- Разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;

- Договор аренды земельного участка № 18ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 18/1ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 32ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка № 33ю/14 от 17 июля 2014 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района Московской области и Застройщиком;

- Проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.жк-весенний.рф.

Основания для проведения оценки: Задание на оценку №128 от 20 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 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: 20 октября 2015 года.

Дата составления заключения: 20 октября 2015 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчете №198/15Н «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 0009-2014г

Луньков Ю.А.

Генеральный директор

Гагарин А.Г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА	9
7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	9
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	18
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	19
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	19
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	35
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	37
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	38
13. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39

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 №128 от 16 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>	20 октября 2015 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>	<u>67 921 568 (Шестьдесят семь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек.</u>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Квартиры, расположенные в строящемся жилом доме, по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.
Имущественные права на объект оценки	Право требования
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	20 октября 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<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>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Володкин Н.С.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Номер по реестру 1617 от 25 марта 2015г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 772400404783 от 15 декабря 2014 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 77700 ОО-000153/15на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ООО «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»); Период страхования – с 23.03.2015 г. по 22.03.2016 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности с 2015 г.;</u></p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – закрытое акционерное общество;</u></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 5 000 000 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);
- ✓ 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

Оценке подлежат права 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.

Местоположение строящегося объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор.

Существующее положение.

Новый ЖК «Весенний» находится в 20-ти км от МКАД, на юге Московской области. Новостройки возводятся в непосредственной близости от лесного массива. В рамках проекта возводится два корпуса: семисекционный высотой 17-20, и шестисекционный высотой 20-23 этажа.

Всего в плане строительство пяти корпусов, средней школы и детского сада. Монолитно-кирпичные здания имеют по два лифта в подъезде, первые этажи предусмотрены для нежилых помещений. В домах представлены 1, 2 и 3-х комнатные квартиры различных планировок.

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.

- Монолитно-кирпичный жилой дом по индивидуальному проекту;
- Этажность: 17 этажей;
- Высота жилых помещений 2,8 м;
- Строительные конструкции: наружные стены из керамического кирпича, внутренние стены и перекрытия - монолитные железобетонные;
- Окна: ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- Отопление: центральное;
- Вентиляция: естественная;
- Водоснабжение: холодная и горячая вода от городских сетей;
- Лифты: пассажирский и грузовой.

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

Квартиры, подлежащие оценке:

Таблица № 1.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	3	2	200	4	1	41.32
2	3	2	209	6	2	57.56
3	3	2	210	6	1	43.13
4	3	2	218	8	1	43.13
5	3	2	223	10	3	93.02
6	3	2	224	10	1	41.32
7	3	2	245	15	2	57.56
8	3	2	273	22	2	57.56
9	3	3	287	4	2	67.63
10	3	3	288	4	1	41.35
11	3	3	290	4	2	66.33
12	3	3	296	6	1	41.35
13	3	3	305	8	1	38.94
14	3	3	306	8	2	61.88
15	3	3	311	10	2	63.59
16	3	3	313	10	1	38.94
17	3	3	327	14	2	63.59
18	3	3	330	14	2	61.88
19	3	3	331	15	2	67.63
20	3	3	344	18	1	41.35
21	3	4	366	4	1	44.14
22	3	4	367	4	1	42.14
23	3	4	368	4	1	41.55
24	3	4	378	6	1	41.55
25	3	4	379	6	3	85.06
26	3	4	385	8	3	79.70
27	3	4	388	8	1	41.55
28	3	4	395	10	3	79.70
29	3	4	396	10	1	44.14
30	3	4	416	14	1	44.14
Итого						1 632.73

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Жилая недвижимость

В декабре 2014 года количество квартир выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области составило 31,7 тыс., относительно показателей ноября количество квартир снизилось на 22,5%. Данное снижение вероятнее всего связано со сложившейся не стабильной ситуацией на рынке недвижимости в целом. В связи со значительным ослаблением рубля вероятнее всего, продавцы вторичной недвижимости решили повременить с продажей объектов. В сравнении с показателями аналогичного периода минувшего года объем предложения также снизился на 8,3%.

В декабре 2014 года по-прежнему наибольшее число квартир на вторичном рынке представлено в ближнем Подмосковье (до 30 км).

Наименьшее количество так же традиционно в дальних городах области.

За декабрь 2014, в сравнении с показателями ноября, количество выставленных на продажу квартир изменилось следующим образом: уменьшился объем предложения в городах, расположенных на удаленности 31-60 км. – 2,2% и в самых дальних Подмосковных городах – 3,1%. Увеличение объема предложения наблюдается в городах спутниках – 2,3%, в городах ближнего Подмосковья (6-15 км.) – 1,8% и в городах, расположенных на удаленности 16 – 30 км. – 1,2%.

В сравнение с показателями декабря 2013 года можно наблюдать более значительные изменения. Рост наблюдается практически во всех Подмосковных городах: в городах Спутниках – 3,3%, в городах расположенных в зоне удаленности 31-60 км. – 6,1%, в самых удаленных Подмосковных городах – 1,9% и в городах ближнего Подмосковья – 0,4%. Исключением являются только города, расположенные на удаленности 16-30 км. В зависимости от направления в декабре 2014г. структура предложения выглядит следующим образом: наибольший объем предложения на востоке – 22,7%, среди городов восточного направления мы рассматриваем такие города как Реутов, Балашиха, Щелково, Фрязино и.т.д. Северо-восток и юг области примерно одинаковы по объему предложения – 17,1% и 17,6%, среди городов северо-восточного направления представлены такие города как Мытищи, Королев, Юбилейный и.т.д., среди городов южного направления представлены Видное, Домодедово, Подольск и.т.д. В городах юго-восточного направления (Дзержинский, Котельники, Люберцы и.т.д.) объем предложения составляет 12,3%, запад области (Одинцово, Голицыно, Звенигород и.т.д.) – 8%. Самый незначительный объем предложения на северо-западе области (Красногорск, Нахабино, Дедовск и.т.д.) и юго-западе области (Апрелевка, Наро-Фоминск) – 2,1%. За прошедший месяц в структуре предложения в зависимости от направления произошли незначительные изменения. Количество выставленных на продажу квартир увеличилось на севере и северо-востоке области -0,4% по каждому из направлений, на северо-западе области – 0,7% и западе области – 2,5%. Снизился объем предложения на востоке – 0,8%, на юго-востоке и юге области – 1,6% и 1,7% соответственно. Неизменным остался объем предложения только на юго – западе области.

В сравнении с показателями декабря 2013 г. произошли следующие незначительные изменения: снизился объем предложения на северо – западе области – 0,2%, а также юго-востоке и востоке – 2% и 2,2%. Увеличение наблюдается на севере области – 0,2%, юго-западе – 0,7%, на западе – 1,6% и северо-востоке – 2%. Неизменный объем предложения остался только на юге области.

В зависимости от типа дома в декабре 2014 г., наибольший объем предложения представлен в панельных (40,3%) и кирпичных (35,6%) домах. Наименьший объем квартир традиционно для вторичного рынка представлен в монолитных домах – 24,1 %.

За прошедший месяц в объеме предложения произошли незначительные изменения. Увеличение наблюдается в монолитных домах – 0,8% по каждому из типов домов. Снизилась доля квартир в панельных домах – 0,9%. Доля кирпичных домов осталась неизменной. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года мы можем наблюдать следующие изменения: уменьшилась доля монолитных домов – 5,6%, увеличились доли панельных и кирпичных домов – 3,7% и 1,9%.

В зависимости от типа квартир в декабре 2014 г. наибольший объем предложения составили 2 – комнатные квартиры (36,5%), далее 1 - комнатные квартиры (35,9%) и, как правило, наименьшие доли 3-комнатных и многокомнатных квартир 23,9% и 3,7% соответственно. В сравнении с данными ноября в объеме предложения увеличилась доля 3 – комнатных квартир и доля многокомнатных квартир – 0,7% и 0,2% соответственно. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года можно также наблюдать незначительные изменения: увеличились доли 1-комнатных и 3-комнатных квартир – 0,5% и 0,4% соответственно, уменьшились доли 2-комнатных и многокомнатных квартир – 0,1% и 0,8% соответственно.

Средний уровень цены кв. м. в декабре 2014 г. на вторичном рынке Московской области составил 1 469 \$/м² или 95 515 р./м² (\$ = 65 р. курс Winner). В сравнении с данными ноября цена кв. м. в рублях увеличилась на 4,3%, а в сравнении с данными декабря 2013 г. показатель средней цены выше на 14,3%. Вторичный рынок жилья Московской области продемонстрировал годовой ценовой плюс и достаточно значительный. Стоит отметить, что в предыдущий год наблюдалась противоположная тенденция (соотноше-

ние показателей 2012 г. и 2013 г.). Рост показателя средней цены кв.м. связан с ростом спроса на рынке вторичного жилья хоть и не столь активного как на рынке новостроек Подмосковья, но показатель годового роста на рынке вторичного жилья в итоге превышает аналогичный показатель роста рынка Подмосковных новостроек. В этом есть логика, так как на данный рост повлияли последние месяцы нестабильности курсовых показателей и усилившаяся декабрьская девальвация рубля. Покупатели, которые, имеют денежные средства, предпочитают вкладывать, свои сбережения в уже готовое и введенное в эксплуатацию жилье и тем самым минимизируют риски по возможному «недострою», что может быть не исключено в кризис. Источник данных база WinNER

Средний уровень цены кв. м. в декабре 2014 г. на вторичном рынке Московской области составил 1 469 \$/м² или 95 515 р./м² (\$ = 65 р. курс Winner). В сравнении с данными ноября цена кв. м. в рублях увеличилась на 4,3%, а в сравнении с данными декабря 2013 г. показатель средней цены выше на 14,3%. Вторичный рынок жилья Московской области продемонстрировал годовой ценовой плюс и достаточно значительный. Стоит отметить, что в предыдущий год наблюдалась противоположная тенденция (соотноше-

ние показателей 2012 г. и 2013 г.). Рост показателя средней цены кв.м. связан с ростом спроса на рынке вторичного жилья хоть и не столь активного как на рынке новостроек Подмосковья, но показатель годового роста на рынке вторичного жилья в итоге превышает аналогичный показатель роста рынка Подмосковных новостроек. В этом есть логика, так как на данный рост повлияли последние месяцы нестабильности курсовых показателей и усилившаяся декабрьская девальвация рубля. Покупатели, которые,

имеют денежные средства, предпочитают вкладывать, свои сбережения в уже готовое и введенное в эксплуатацию жилье и тем самым минимизируют риски по возможному «недострою», что может быть не исключено в кризис. Источник данных база WinNER

В декабре 2014 года средняя стоимость квартиры на вторичном рынке Подмосковья составила 82 805\$ или р. (\$=65р. по данным WinNER). В сравнении с данными ноября в рублях средняя стоимость увеличилась на 5,8%. По отношению к показателям аналогичного периода 2013 г. средняя стоимость квартир выше на 12,9%.

Средняя цена кв. м. в декабре 2014 г. в районах «Новой Москвы» составляет 124 581 рубль (\$ = 65 р., курс WinNER). Стоит отметить, что за год (в сравнении с декабрем 2013 г.) показатель средней цены увеличился на 17,8%. Стоит отметить, что также как и на рынке вторичной недвижимости Подмосковных городов, рынок вторичной недвижимости

«Новой Москвы» оперативно отреагировал на рост валютных курсов повышением цены кв.м. в последние месяцы, что, безусловно, сказалось на общей динамике роста.

Показатель средней цены кв.м. «Новой Москвы» превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья на 30,4% (по состоянию на декабрь). В декабре 2012 г. данная разница составляла 26,6%.

Средняя стоимость квартир в городах «Новой Москвы» составляет 8 357 638 (\$ = 65 р., курс Winner). В сравнении с показателями декабря 2013 г. средняя стоимость увеличилась на 33,4 %. Показатель средней стоимости в городах «Новой Москвы» выше на 55,3% чем в Подмосковных городах. Разница показателя средней стоимости в аналогичный период 2013 г. составляла 31,4%.

В декабре 2013 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 3 133 квартиры, Данный показатель выше показателей декабря 2013 г. на 8%.

Структура предложения по типам квартир. В декабре самая большая доля квартир 1-комнатные – 53,7%, 2-комнатные квартиры –25,5% и 3-комнатные - 13,8%, самая незначительная доля многокомнатных квартир 7%. За прошедший месяц произошли следующие изменения: значительно увеличилась доля 1-комнатных квартир – на 18,4%, доля 2-комнатных и 3-комнатных квартир снизилась на 10,7% и на 10,4% соответственно. Увеличилась также доля многокомнатных квартир на 2,6%. В сравнении с показателями аналогичного периода прошлого года есть достаточно значительные изменения: увеличились доли 1-комнатных и многокомнатных квартир на 18,7% и 2,7% соответственно, доли 2-комнатных и 3-комнатных квартир снизились на 13,6% и 7,9% соответственно. Структура предложения городов «Новой Москвы» в минувшем декабре значительно отличается от структуры предложения подмосковных городов. В городах «Новой Москвы» больше 1-комнатных и многокомнатных квартир на 17,8% и 3,3% соответственно. Уменьшились доли 2-комнатных и 3-комнатных квартир – на 11,1% и 10,1% соответственно.

В структуре предложения по типу домов преобладают монолитные и панельные дома, их доли составляют 41,2% и 38,2% соответственно, далее кирпичные дома 20,6% от общего количества. За прошедший месяц произошли следующие изменения: доля монолитных домов уменьшилась на 3,1%, доли панельных и кирпичных домов увеличились на 2% и 1,1% соответственно. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года квартир в панельных и монолитных домах стало больше на 0,6% и 0,4%, а вот доля квартир в кирпичных домах стала меньше на 1%. В районах «Новой Москвы», в сравнении с Подмосковными городами, панельных и кирпичных домов меньше на 2,1%

и 15% соответственно, а вот монолитных больше на 17%.

рынке Московской области составило 31,7 тыс. относительно показателей ноября количество квартир уменьшилось на 22,5%. Вполне вероятно, что объем введенных в эксплуатацию квартир на рынок вторичного жилья пока не вышел (есть небольшой промежуток по времени между вводом в эксплуатацию и началом продаж на вторичном рынке). Также есть вероятность того, что и частные инвесторы стали размещать меньше предложений о продаже тем самым повременив с продажей, в связи с нестабильностью ситуации и непониманием дальнейшей динамики цен на жилье. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года мы можем наблюдать менее значительное снижение, которое составило 8,3%.

□□В декабре на вторичном рынке Московской области средняя цена составила 1 469\$/м² или 95 515 р./м² (\$ = 65 р. курс WinNER). В сравнении с данными ноября цена кв. м. в рублях увеличилась на 4,3%. В сравнении с показателями аналогичного периода прошлого года цена выросла значительно на 14,3%. На данный рост повлияли последние месяцы нестабильности курсовых показателей и усилившаяся декабрьская девальвация рубля. Покупатели, которые имеют денежные средства, предпочтительнее вкладывают свои сбережения в уже готовое и введенное в эксплуатацию жилье и тем самым минимизируют риски по возможному «недострою», что может быть не исключе-

но в кризис. Средняя стоимость квартиры составила 82 805\$ или 5 382 329 р. (\$=65р. по данным WinNER). В сравнении с данными ноября в рублях средняя стоимость увеличилась на 5,8%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года в минувшем декабре средняя стоимость выше всего на 12,9%.

□□В декабре 2014 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 3 133 квартиры,

Данный показатель выше показателей декабря 2013 г. на 8%. Цена кв.м. в декабре 2014 г. в районах «Новой Москвы» составляет 124 581 руб. В сравнении с данными аналогичного периода прошлого года цена кв.м. выросла на 17,8 %. Показатель средней цены кв.м. «Новой Москвы» превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья на 30,4% (по состоянию на декабрь). В декабре 2012 г. данная разница составляла 26,6%. Средняя стоимость квартир в районах «Новой Москвы» в декабре составила 8 357 638 млн. рублей. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель средней стоимости в декабре 2014 года выше на 33,4%. Показатель средней стоимости в городах «Новой Москвы» выше на 55,3% чем в Подмосковных городах. Разница показателя средней стоимости в аналогичный период 2013 г. составляла 31,4%.

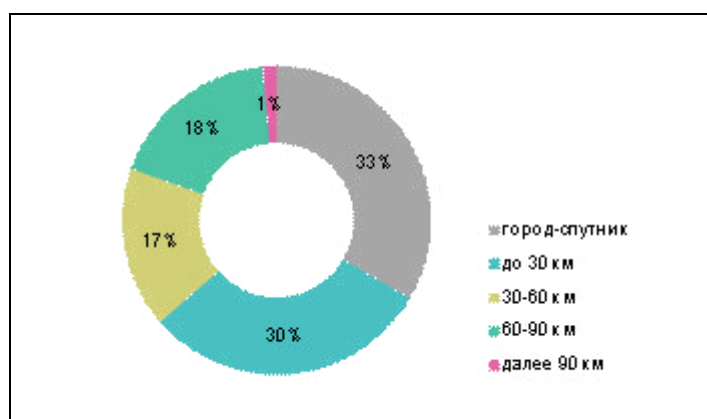
Коммерческая недвижимость

Численность населения Московской области составляет 6,9 млн. чел. Доля городского населения составляет более 80% от общей численности населения области. Наиболее крупными по численности населения городами являются Балашиха (226,3 тыс. чел.), Химки (215,5 тыс. чел.) и Подольск (188,5 тыс. чел.)

По данным консалтинговой компании Welhome, на текущий момент времени в городах Подмосковья функционирует порядка 80 профессиональных торговых центров. Наибольший объем площадей в профессиональных торговых центрах приходится на города, расположенные не далее 30 км от МКАД (63%). Причем объем предложения делится практически поровну между городами-спутниками Москвы и остальными городами в пределах 30 км от МКАД. Объем торговых площадей в городах, расположенных между Московским малым кольцом и Московским большим кольцом и городами в пре-

делах 60-90 км от МКАД, распределен поровну (17% и 18% соответственно). Далее 90 км от МКАД расположен только ТЦ «Маяк» в Дубне арендуемой площадью 9,7 тыс. кв. м. Торговый центр был открыт в 2011 году.

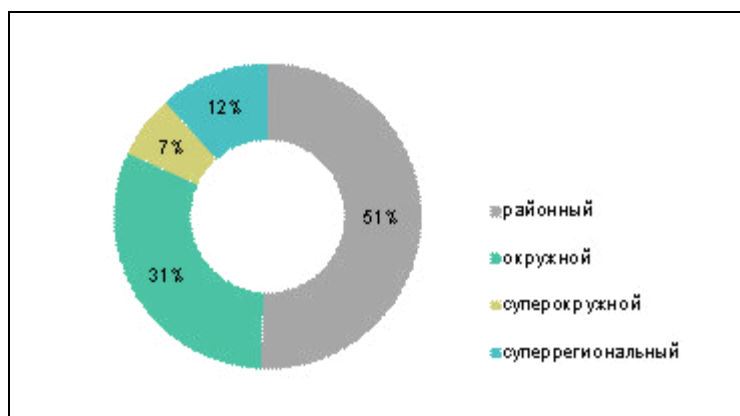
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ УДАЛЕННОСТИ ГОРОДОВ ОТ МКАД, % от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Немногим более половины торговых площадей в подмосковных торговых центрах относятся к районному формату, т.е. имеет арендуемую площадь до 15 тыс. кв. м GLA. Примерно треть торговых площадей от общего объема относится к окружному формату торговых центров. Площадь таких объектов составляет от 15 до 30 тыс. кв. м GLA. Объекты окружного формата расположены в таких городах, как Домодедово (ТРЦ «Торговый Квартал»), Коломна (ТРЦ «РИО»), Орехово-Зуево (ТРЦ «Орех»), Мытищи (ТРЦ «Красный Кит») и других, и их доля составляет 31% от общего объема площадей. В тех городах, где присутствует только один профессиональный торговый или торгово-развлекательный объект, он является центром притяжения для жителей фактически всего города.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, % от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольшей обеспеченностью торговыми площадями характеризуется Реутов – 1112 кв. м на 1000 жителей. Величина данного показателя объясняется тем, что формально население Реутова составляет 88 тыс. чел., для такого количества населения необходим гораздо меньший объем торговых площадей. Тем не менее, ТРЦ «РИО» изначально рассчитан также на аудиторию покупателей из близлежащих районов Новокосино, Новогиреево, а также г. Железнодорожного.

Как сообщает Служба проектного консалтинга и аналитики компании Welhome, наибольший объем площадей в торговых центрах был введен в 2008 году, при этом большая часть площадей пришлась на города, расположенные в 60-90 км от МКАД, когда были открыты такие объекты, как ТРЦ «РИО» в Коломне (25 тыс. кв. м GLA) и ТРЦ «Воскресенск» в Воскресенске (12 тыс. кв. м GLA). В 2009 году наибольший ввод торговых площадей был осуществлен в городах до 30 км от МКАД: открыт ТЦ «Конфитюр» (9 тыс. кв. м GLA) в Долгопрудном, ТРЦ «Поворот» (11 тыс. кв. м GLA) в Лобне, ТЦ «О'Парк» (9,6 тыс. кв. м GLA) в Одинцово и другие.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

Название	Город	GBA, кв. м	GLA, кв. м	Дата ввода
Bella Vita	Павловский Посад	42 350	36 000	2013, декабрь
Парк, 2-я очередь	Красногорск	22 500	17 500	2012, декабрь
Красный Кит, 2-я	Мытищи	85 000	47 000	2012, ноябрь

очередь				
Июнь	Мытищи	178 000	75 000	2012, сентябрь
Парус	Химки	35 000	17 000	2012, сентябрь
Торговый Квартал	Домодедово	31 200	22 000	2011, декабрь
РИО	Реутов	175 000	78 000	2010, сентябрь
Светофор	Люберцы	36 500	25 500	2009, февраль
Эльград	Электросталь	60 000	45 000	2008, декабрь
РИО	Коломна	45 000	25 000	2008, июнь

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Выводы относительно инвестиционной привлекательности городов Подмосковья для развития торговой недвижимости:

- Высокий потенциал для развития торговой недвижимости имеют такие города, как Королев, Пушкино, Раменское. Тем не менее, в каждом есть своя специфика. В Королеве, в силу административных барьеров и отсутствия подходящих для строительства площадок, до сих пор нет ни одного качественного торгового центра. Население Пушкино чуть более 100 тыс. чел., менее чем в 2 км расположена Ивантеевка и другие населенные пункты, тем не менее, качественные объекты в городе пока отсутствуют.
- Потенциалом для строительства торговых центров обладают города дальнего Подмосковья, такие как Воскресенск, Серпухов, Клин. В каждом случае необходимо тщательно изучить емкость рынка, вероятнее всего, в таких городах востребованы форматы районного или окружного торгового центра.
- Химки стоит особняком среди городов Подмосковья, так как на его территории и по границам находится сразу несколько суперрегиональных и региональных торговых центров, поэтому имеет смысл открывать в городе только небольшие объекты районного формата. В Химках в текущем году планируется к вводу 2 объекта районного формата.

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 маршру-

ном 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.

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.

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:

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

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация 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	г. Подольск, Бородинский бульвар	г. Подольск, Народный пр.	Подольский р-он, пос. Молодежный	Подольский р-он, пос. Кленово
Цена (предложение) руб.	X	3 300 000,00	2 650 000,00	2 100 000,00	3 000 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		75 000,00	75 714,00	67 742,00	75 000,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Передаваемые юридические права	право треб.	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Этаж		12\18	6\9	1\3	2\2
Общая пл.(кв.м)		44,0	35,0	31,0	40,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Жилая площадь		-	21,0	16,0	-
Кухня (кв.м)		-	8,0	6,0	-
Источник информации		www.avito.ru ц, АН «Бона»	www.avito.ru ц, АН «Агент»	www.avito.ru ц, АН «Портал недвижимости»	www.avito.ru ц, частное объявление
		https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-44-m-1218-et.-619319292	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-35-m-69-et.-577763202	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-31-m-13-et.-615220844	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/1-k-kvartira-40-m-22-et.-629688064

Контактный телефон		8-963-653-37-12	8-925-040-41-82	8-903-242-79-25	8-966-361-16-55
---------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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	г. Подольск, бульвар 65-лет Победы	г. Подольск, Армейский пр.	г. Подольск, ул. Школьная	г. Подольск, ул. Генерала Смирнова
Цена (предложение) руб.	X	4 400 000,00	4 100 000,00	4 000 000,00	4 200 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		75 862,00	70 690,00	72 727,00	74 364,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Передаваемые юридические права	право треб.	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	кирп.	панель
Этаж		5\17	1\12	4\5	14\14
Общая пл.(кв.м)		58,0	58,0	55,0	55,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Жилая площадь		-	-	-	-
Кухня (кв.м)		-	-	-	-
Источник информации		www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_58_m_517_et_634_127262	www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_58_m_112_et_564_827845	www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_55_m_45_et_6418_07963	www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_55_m_1414_et_64_9932408
		https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_58_m_517_et_634_127262	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_58_m_112_et_564_827845	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_55_m_45_et_6418_07963	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/2-k-kvartira_55_m_1414_et_64_9932408

Контактный телефон		8-968-767-67-06	8-985-110-13-12	8-916-055-35-53	8-967-036-00-56
---------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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	г. Подольск, ул. Литейная	г. Подольск, бульвар 65-лет Победы	г. Подольск, Флотский пр.	г. Подольск, ул. Генерала Варенникова
Цена (предложение) руб.	X	4 700 000,00	5 400 000,00	6 150 000,00	6 900 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		66 197,00	70 130,00	68 333,00	71 528,00
Условия оплаты					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
Условия сделки					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Передаваемые юридические права	право треб.	право собств.	право собств.	прав собств.	право собств.
Характеристики объектов аналогов					
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	панель	панель	мон-кирп.
Этаж		1\4	7\17	10\17	9\19
Общая пл.(кв.м)		71,0	77,0	90,0	89,0
Отделка, состояние	без отд.	хор.	хор.	хор.	хор.
Жилая площадь		-	-	-	52,0
Кухня (кв.м)		-	-	-	12,0
Источник информации		www.avito.ru ц, частное объявление	www.avito.ru ц, АН «ПН»	www.avito.ru ц, АН «Акцент»	www.avito.ru ц, АН «Единый центр недвижимости»

		https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-71-m-14-et.-3702-36764	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-77-m-717-et.-609-526302	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-90-m-1017-et.-56-1916750	https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-k-kvartira-89-m-919-et.-611-927587
Контактный телефон		8-906-717-40-83	8-925-880-40-09	8-963-997-07-41	8-926-095-11-49

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

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)

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

Корректировка на форму оплаты

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

Корректировка на структуру платежа

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

Корректировка на срочность сделки

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

Корректировка на условия рынка (дату предложения)

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

Корректировка на имущественные права

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся в собственности выше в среднем на 15-20%, чем стоимость квартир, на которые еще нет документов. Оценщиком была использована величина корректировки -20%.

Корректировка на тип здания

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

Корректировка на этажность.

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир находящихся на нижних этажах, ниже стоимости промежуточных этажей в размере 5%.

Корректировка на отделку квартиры

У оцениваемых квартир не предусмотрена отделка, поэтому для аналогов из вторичного рынка использована поправка, учитывающая стоимость ремонта квартир: евроремонт – 14000-18000 руб./кв.м, взята средняя величина в размере- 18000 рублей, с отделкой, хорошее состояние - 8000 руб./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.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квар- тира	1 комн. кварти- ра	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира	1 комн. квар- тира
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, Бо- родинский буль- вар	Подольск, Народный про- езд	Подольский район, пос. Молодежный	Подольский район, пос. Кленово
Цена (предложе- ние), руб.	X	3 300 000.00	2 650 000.00	2 100 000.00	3 000 000.00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		75 000.00	75 714.00	67 742.00	75 000.00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15.00	-15.00	-15.00	-15.00
Итого в %		0.85	0.85	0.85	0.85
Скорректированная цена		63 750.00	64 356.90	57 580.70	63 750.00
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		63 750.00	64 356.90	57 580.70	63 750.00
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		63 750.00	64 356.90	57 580.70	63 750.00
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0.00	0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		63 750.00	64 356.90	57 580.70	63 750.00
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.		63 750.00	64 356.90	57 580.70	63 750.00
Передаваемые юри- дические права	право пребыва- ния	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.
Корректировка в %		-20.00	-20.00	-20.00	-20.00

Скорректированная цена, руб.		51 000.00	51 485.52	46 064.56	51 000.00
Тип здания	мон-кирп.	мон-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка в %		0.00	-5.00	-5.00	-5.00
Скорректированная цена, руб.		51 000.00	48 911.24	43 761.33	48 450.00
Этаж		12\18	6\9	1\3	2\2
Корректировка в %		0.00	0.00	5.00	0.00
Скорректированная цена, руб.		51 000.00	48 911.24	45 949.40	48 450.00
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00	-8 000.00
Скорректированная цена, руб.		43 000.00	40 911.24	37 949.40	40 450.00
Кол-во совпадений		6.00	5.00	4.00	5.00
Итого		20.00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0.30	0.25	0.20	0.25
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		12 900.00	10 227.81	7 589.88	10 112.50
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					40 830.19

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 40 830,19 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. квар- тира	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира	2 комн. квар- тира
Местоположение объекта	Московская обл., Подольский р- он, с/п Лагов- ское, пос. Сосно- вый бор	Подольск, бульвар 65-лет Победы	Подольск, Ар- мейский пр.	Подольск, ул. Школьная	Подольск, ул. Генерала Смирнова
Цена (предложе- ние), руб.	X	4 400 000,00	4 100 000,00	4 000 000,00	4 200 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		75 862,00	70 690,00	72 727,00	74 364,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		64 482,70	60 086,50	61 817,95	63 209,40
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		64 482,70	60 086,50	61 817,95	63 209,40
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		64 482,70	60 086,50	61 817,95	63 209,40
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		64 482,70	60 086,50	61 817,95	63 209,40
Условия рынка					
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		64 482,70	60 086,50	61 817,95	63 209,40
Передаваемые юри- дические права	право пребыва- ния	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
Скорректированная цена, руб.		51 586,16	48 069,20	49 454,36	50 567,52
Тип здания	мон-кирп.	панель	панель	кирп.	панель
Корректировка в %		5,00	5,00	-5,00	5,00
Скорректированная цена, руб.		54 165,47	50 472,66	46 981,64	53 095,90
Этаж		5\17	1\12	4\5	14\14
Корректировка в %		0,00	5,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		54 165,47	52 996,29	46 981,64	53 095,90
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00
Скорректированная цена, руб.		46 165,47	44 996,29	38 981,64	45 095,90
Кол-во совпадений		5,00	4,00	5,00	5,00
Итого		19,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,26	0,21	0,26	0,26
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		12 148,81	9 472,90	10 258,33	11 867,34
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					43 747,38

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 43 747,38 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 оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квар- тира	3 комн. кварти- ра	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира	3 комн. квар- тира
Местоположение объекта	Московская обл., Подоль- ский р-он, с/п Лаговское, пос. Сосновый бор	Подольск, ул. Литейная	Подольск, бульвар 65-лет Победы	Подольск, Флотский пр.	Подольск, ул. Генерала Ва- ренникова
Цена (предложе- ние), руб.	X	4 700 000,00	5 400 000,00	6 150 000,00	6 900 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		66 197,00	70 130,00	68 333,00	71 528,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Итого в %		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		56 267,45	59 610,50	58 083,05	60 798,80
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		56 267,45	59 610,50	58 083,05	60 798,80
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.		56 267,45	59 610,50	58 083,05	60 798,80
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.		56 267,45	59 610,50	58 083,05	60 798,80
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.		56 267,45	59 610,50	58 083,05	60 798,80
Передаваемые юри- дические права	право требова- ния	право собст.	право собст.	право собств.	право собст.

Корректировка в %		-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
Скорректированная цена, руб.		45 013,96	47 688,40	46 466,44	48 639,04
Тип здания	мон-кирп.	кирп.	панель	панель	мон-кирп.
Корректировка в %		-5,00	5,00	5,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		42 763,26	50 072,82	48 789,76	48 639,04
Этаж		1\4	7\17	10\17	9\19
Корректировка в %		5,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		44 901,43	50 072,82	48 789,76	48 639,04
Отделка, состояние	б/о	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка (руб.)		-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-8 000,00
Скорректированная цена, руб.		36 901,43	42 072,82	40 789,76	40 639,04
Кол-во совпадений		4,00	5,00	5,00	6,00
Итого		20,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,20	0,25	0,25	0,30
Стоимость 1 комн. кв. (средневзвешенная), руб.		7 380,29	10 518,21	10 197,44	12 191,71
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					40 287,64

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 40 287,64 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.	40 830,19	54	21 755,33	
2-комн.	43 747,38	33	14 436,64	
3-комн.	40 287,64	13	5 396,51	
Итого				41 588,47
Итого округленно				41 600,00

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 41 600,00 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	№ квар-тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	2	200	4	1	41.32	1 718 912.00
2	3	2	209	6	2	57.56	2 394 496.00
3	3	2	210	6	1	43.13	1 794 208.00
4	3	2	218	8	1	43.13	1 794 208.00
5	3	2	223	10	3	93.02	3 869 632.00
6	3	2	224	10	1	41.32	1 718 912.00
7	3	2	245	15	2	57.56	2 394 496.00
8	3	2	273	22	2	57.56	2 394 496.00
9	3	3	287	4	2	67.63	2 813 408.00
10	3	3	288	4	1	41.35	1 720 160.00
11	3	3	290	4	2	66.33	2 759 328.00
12	3	3	296	6	1	41.35	1 720 160.00
13	3	3	305	8	1	38.94	1 619 904.00
14	3	3	306	8	2	61.88	2 574 208.00
15	3	3	311	10	2	63.59	2 645 344.00
16	3	3	313	10	1	38.94	1 619 904.00
17	3	3	327	14	2	63.59	2 645 344.00
18	3	3	330	14	2	61.88	2 574 208.00
19	3	3	331	15	2	67.63	2 813 408.00
20	3	3	344	18	1	41.35	1 720 160.00
21	3	4	366	4	1	44.14	1 836 224.00
22	3	4	367	4	1	42.14	1 753 024.00
23	3	4	368	4	1	41.55	1 728 480.00
24	3	4	378	6	1	41.55	1 728 480.00
25	3	4	379	6	3	85.06	3 538 496.00
26	3	4	385	8	3	79.70	3 315 520.00
27	3	4	388	8	1	41.55	1 728 480.00
28	3	4	395	10	3	79.70	3 315 520.00
29	3	4	396	10	1	44.14	1 836 224.00
30	3	4	416	14	1	44.14	1 836 224.00
Итого						1 632.73	67 921 568.00

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** прав требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, по состоянию на **20 октября 2015** года составляет:

67 921 568 (Шестьдесят семь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят восемь) 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.irr.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
7. Информационный бюллетень «Интерфакс», Международное экономическое и информационное агентство Интерфакс.
8. Еженедельный журнал «Деньги», Издательский дом «Коммерсантъ».



13. ПРИЛОЖЕНИЕ

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

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

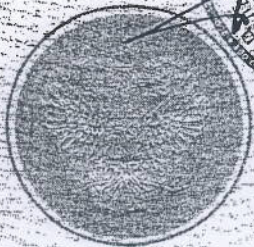
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной ИФНС
России № 46 по г. Москве



Анастасия 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 ИИН/КПП


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

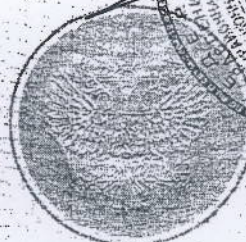
 /

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.


Ананьев 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
Исполнительный директор, ФИО)

006887181

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-065306/14

«03» сентября 2014 г.

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. Шоссеинка, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Открытое страховое 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 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованными со Страхователем расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществом Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми на настоящий Договор являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных

правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности (далее – «Правила оценочной деятельности»), допущенных Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. 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. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя) оценочной деятельности.

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

7.1. С «06» сентября 2014 года по «06» сентября 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователем в течение Периода страхования;

При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя), 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 страховые случаи, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя) 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, причтенные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы 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 Страхователя в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

**11. ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:
12. ФРАНШИЗА:**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000, - (Пять миллионов) Рублей.

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

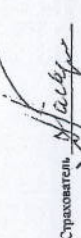
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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 «24» сентября 2014 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.

Страхователь: 

Страховщик: 

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

ИНГОССТРАХ
Ингосстрах

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Независимое
агентство «НИКА С»

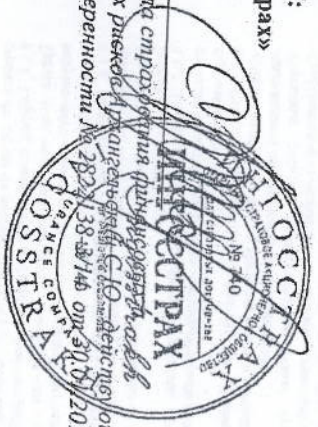
информационно-консалтинговое

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страхователя: *Ирина Владимировна Конюшкова*
(Генеральный директор Независимого
агентства «НИКА С»)
действующий на основании приказа № 10/2014 з).



От Страховщика: *Светлана Владимировна Конюшкова*
(Начальник Отдела страхования физических лиц)
профессиональных рисков (инженер)
на основании Доверенности № 292/38-И/б от 30.05.2014 з).





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 ноября 2008 г.

Дата

№ 2192-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Луньков Юрий Александрович

Паспорт -45-09 №844513 — выдан

(Ф.И.О. оценщика)

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

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(данные документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке, ПП984783

26.09.2008

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

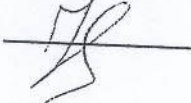
**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-058408/15**

«03» сентября 2015 г.


г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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





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) НАУ ВПО
Масковская Я. Финаксова - промышленная
(наименование образовательного учреждения (образовательной организации) дополнительного профессионального образования)
академия

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

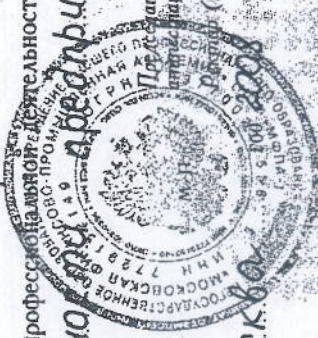
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова
(фамилия, имя, отчество)

Юрия Александровича

на ведение профессии оценки
(наименование)

статиста-аналитика (бизнеса)



Город Москва

(Handwritten signature)
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Рязанский (директор)

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.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Маскавовский финансово-промышленный университет "Синергия"

(наименование образовательного учреждения (полное наименование образовательного учреждения))

по программе "Оценочная деятельность"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

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) нет

(наименование предприятия)

Выполнил(а) нет

(наименование темы)



Директор (директор)

Секретарь

Москва 100 2011

Город

Генерал, МП, Москва, 2011.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

0405

Регистрационный номер

Прошнуровано

51 листа(ов)
Генеральный директор

Гагарин А.Г.

