

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

Отчет № 051/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский
внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 03.05.2018 г.

г. Москва, 2018 год



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

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

«03» мая 2018 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты Общества с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведённых расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **02 мая 2018 года**, составляет:

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	2	212	4	1	38,50	1 463 000,00
2	1	2	236	6	1	38,50	1 463 000,00
3	1	2	256	8	1	38,50	1 463 000,00
4	1	2	265	9	1	40,40	1 535 200,00
5	1	2	271	9	1	38,80	1 474 400,00
6	1	2	325	14	1	40,50	1 539 000,00
7	1	2	349	16	1	40,50	1 539 000,00
ИТОГО						275,70	10 476 600,00

10 476 600 (Десять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

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

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

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 201 от 19 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.

Дата осмотра и проведения оценки: 02 мая 2018 года.

Дата составления заключения: 03 мая 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №051/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ.
2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.

Заместитель генерального директора


Соколова М.А.

Володкина Г.А.

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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	15
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА	16
8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА.....	23
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	24
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	31
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	32
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	33

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 201 от 19 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Право собственности на квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1	
<i>Дата составления отчета</i>	03 мая 2018 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	10 476 600 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>10 476 600 (Десять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартиры)
<i>Состав объекта оценки</i>	Однокомнатные квартиры
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	Выписки из ЕГРП о проведенной регистрации прав
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» (общая долевая собственность)
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	02 мая 2018г.
<i>Срок проведения оценки</i>	19 апреля- 03 мая 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (доверительный управляющий «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»); <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве; <u>ИНН:</u> 7702513045; <u>КПП:</u> 770201001;</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) <u>Регистрационный номер</u> 477 от 15.12. 2010 г.; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 16 лет (с октября 2001 г.); <u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»; <u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83; <u>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности</u> № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 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 стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ 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»»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ 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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (*МСФО №13 п.24*).

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

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

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

рыночная стоимость/цена (market value).

Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной для данного отчета.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- 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.
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- Принцип вклада – стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего имущественного комплекса.
- Принцип сбалансированности – стоимость собственности является максимальной при условии, что все факторы производства должны находиться в оптимальном сочетании.
- Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов – по мере изменения каких-либо факторов производства рост чистой отдачи увеличивается или уменьшается.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- Принцип конкуренции – конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и является основополагающей для получения максимальной прибыли.
- Принцип предложения и спроса – цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном сегменте рынка.
- Принцип изменения – стоимость меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- Принцип полезности – способность конкретной собственности удовлетворять потребности потенциального пользователя.
- Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем за другую собственность такого же качества и аналогичной полезности.
- Принцип ожидания – стоимость собственности меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Согласно международным стандартам оценки, наиболее эффективное использование, определяется, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффективным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости недвижимого имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэконо-

мразвития России от 20.05.2015 № 297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в Краснодаре достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемым, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход к оценке. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартиры для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.
- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости

объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, **затратный подход** не применяется.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

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

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1
Район	ГМР
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В непосредственной близости располагаются магазины, дет.сады, школы, парк «Солнечный остров»
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Дата сдачи	2016г.
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Материал перекрытий	Железобетон

Характеристика объекта	Описание, значения
Отделка квартир	Без отделки
Количество этажей в здании	19
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будут использоваться в качестве жилья
Высота потолков	2,7 м
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Под ч/о
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Объект оценки расположен в ЖК «Гарант». Жилой комплекс «Гарант» от компании «Краснодар Строй Центр» представлен гармоничным архитектурным ансамблем, состоящим из двух 19-этажных кирпично-монолитных домов, включающих в себя более 800 квартир, а также коммерческие помещения на первом этаже. Удачное месторасположение комплекса обусловлено непосредственной близостью к выезду из города, а также к крупному торгово-развлекательному центру «OZ mall».

Уютные, и в тоже время вместительные однокомнатные квартиры, просторные двухкомнатные, а также пользующиеся большим спросом и демократичные по цене квартиры-студии делают «Гарант» привлекательным для различного круга покупателей. Квартиры отличаются широким выбором планировочных решений и разнообразным метражом, варьирующимся от 25 до 72 квадратных метров.

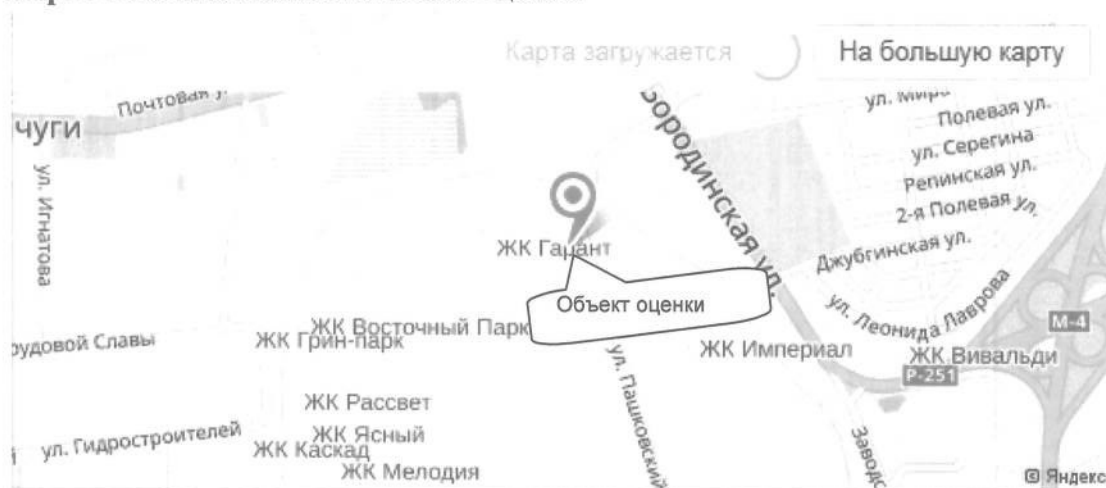
Использование самых передовых технологий в строительстве и удачное расположение выводят ЖК «Гарант» на самый высокий уровень, соответствующий всем требованиям, которые сегодня предъявляются к качественному жилью на рынке недвижимости города Краснодара. При реализации жилого комплекса «Гарант» особое значение уделено благоустройству дворов. Во всех дворах будут разбиты клумбы, высажены газоны и кустарники, созданы детские площадки и зоны отдыха.

Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	2	212	4	1	38,50
2	1	2	236	6	1	38,50
3	1	2	256	8	1	38,50
4	1	2	265	9	1	40,40
5	1	2	271	9	1	38,80
6	1	2	325	14	1	40,50
7	1	2	349	16	1	40,50
ИТОГО						275,70

Карта местоположения объекта оценки



Ниже приведены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписки из ЕГРП о проведенной регистрации прав

Описание объекта оценки выполнено на основании вышеуказанных документов; сведений полученных от Заказчика; визуального осмотра объекта оценки. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору вторичной жилой недвижимости г. Краснодара.

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

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

Центральный район - "ЦЕНТР"

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

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

Фестивальный микрорайон - "ФМР"

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

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

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

Юбилейный микрорайон - "ЮМР"

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

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

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

Комсомольский микрорайон - "КМР"

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

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

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

Микрорайон гидростроителей - "ГМР"

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

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

Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"

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

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

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

Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ

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

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

Объект оценки расположен в **районе ГМР** (район Гидростроителей). ГМР входит в состав Карасунского внутригородского округа, он расположен с юго-восточной стороны Краснодара перед микрорайоном Пашковский. Район Гидростроителей несколько отдален от центра Краснодара. В районе есть все для комфортной жизни — зелень, парки, сады и школы, магазины и фитнес-центры, инфраструктура прекрасно развита.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА

Самые дорогие квартиры в по итогам 4 квартала 2017г. выставляются на продажу из расчета более 60,0 тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади.

- Кубанская Набережная - 104 303 руб./1 кв.м.
- Горогорода - 69 591 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 69 025 руб./1 кв.м.
- Центр - 66 081 руб./1 кв.м.
- Старый Центр - 66 062 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 65 428 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр - 63 035 руб./1 кв.м.
- СХИ - 62 071 руб./1 кв.м.
- Аврора - 60 878 руб./1 кв.м.
- ФМР - 60 769 руб./1 кв.м.

За 50-56 тыс. руб. /кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- 40 лет Победы - 56 897 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 56 219 руб./1 кв.м.
- СБС - 55 854 руб./1 кв.м.
- Дубинка - 55 659 руб./1 кв.м.
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 55 639 руб./1 кв.м.
- Мосты - 55 329 руб./1 кв.м.
- Табачка - 55 035 руб./1 кв.м.
- Горгаз - 54 996 руб./1 кв.м.
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 9 км - 53 442 руб./1 кв.м.
- КМР - 53 380 руб./1 кв.м.
- ШМР - 53 202 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 52 885 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 52 833 руб./1 кв.м.
- Репино - 51 916 руб./1 кв.м.
- Лузана ул. - 51 788 руб./1 кв.м.
- Ж/д вокзал - 51 563 руб./1 кв.м.
- КСК - 51 417 руб./1 кв.м.
- Восточно-Кругликовская - 50 747 руб./1 кв.м.
- ХБК - 50 386 руб./1 кв.м.
- МЖК - 50 116 руб./1 кв.м.

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

- Горхутор - 49 735 руб./1 кв.м.
- СМР - 49 671 руб./1 кв.м.
- ККБ - 49 288 руб./1 кв.м.
- ГМР - 49 114 руб./1 кв.м.
- МХГ - 48 887 руб./1 кв.м.
- КНИИСХ - 48 875 руб./1 кв.м.
- КГУ - 48 488 руб./1 кв.м.
- ПМР - 47 563 руб./1 кв.м.
- Энка - 47 475 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 47 123 руб./1 кв.м.
- ТЭЦ - 46 955 руб./1 кв.м.
- Колосистый - 45 788 руб./1 кв.м.
- Московская ул. - 45 574 руб./1 кв.м.
- Средняя-Народная - 45 106 руб./1 кв.м.
- Прогресс - 44 847 руб./1 кв.м.
- Калинино - 44 807 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 44 118 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 44 116 руб./1 кв.м.
- Ростовское шоссе - 43 998 руб./1 кв.м.
- Березовый - 43 824 руб./1 кв.м.
- Плодородный - 43 741 руб./1 кв.м.
- Российская ул. - 42 497 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрехимическая - 42 313 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 41 771 руб./1 кв.м.
- Северный пос. - 41 459 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 993 руб./1 кв.м.
- Лорис - 40 889 руб./1 кв.м.

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

- Знаменский - 39 291 руб./1 кв.м.

- Ленина хутор - 38 979 руб./1 кв.м.
- Пригородный - 38 788 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 38 630 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 38 535 руб./1 кв.м.
- Учхоз Кубань - 38 452 руб./1 кв.м.
- Белозерный - 38 356 руб./1 кв.м.
- Индустриальный - 31 416 руб./1 кв.м.
- Лазурный - 23 077 руб./1 кв.м.

В целом по городу установлено, что в IV квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 705 руб., что на 0,5 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.

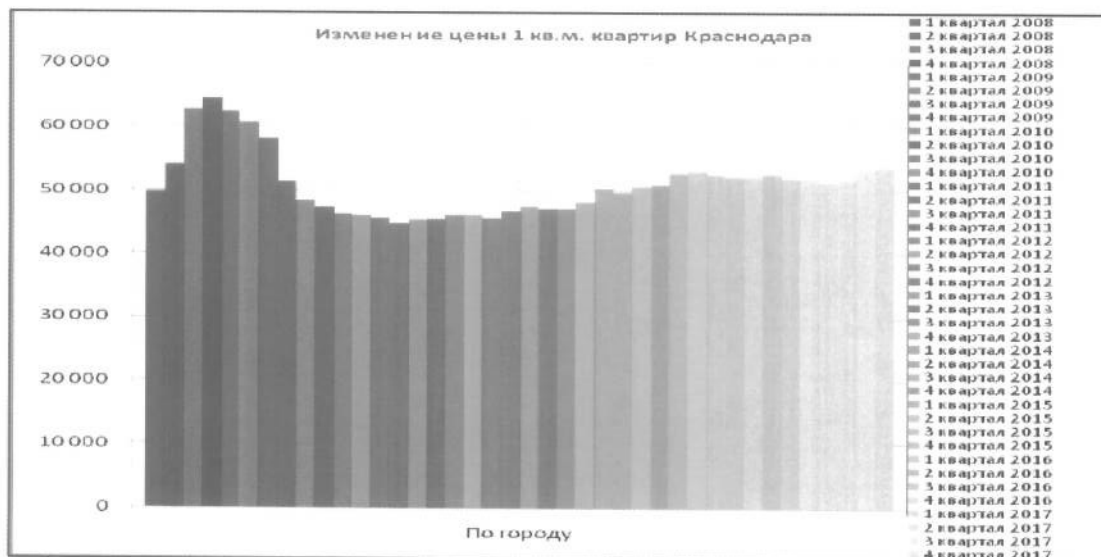
В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 16 607 руб. до 193 333 руб.



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

С III квартала 2011 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир Краснодара начинает постепенно увеличиваться: с 45 тыс. руб. она достигает значения в 53 тыс. руб.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир, руб.	Изменение цены %
1 квартал 2008	49 911	x
2 квартал 2008	54 108	8,4%
3 квартал 2008	62 729	15,9%
4 квартал 2008	64 411	2,7%
1 квартал 2009	62 371	-3,2%
2 квартал 2009	60 657	-2,7%
3 квартал 2009	58 128	-4,2%
4 квартал 2009	51 386	-11,6%
1 квартал 2010	48 497	-5,6%
2 квартал 2010	47 325	-2,4%
3 квартал 2010	46 366	-2,0%
4 квартал 2010	46 132	-0,5%
1 квартал 2011	45 745	-0,8%
2 квартал 2011	44 844	-2,0%
3 квартал 2011	45 488	1,4%
4 квартал 2011	45 601	0,2%
1 квартал 2012	46 190	1,3%
2 квартал 2012	46 211	0,0%
3 квартал 2012	45 784	-0,9%
4 квартал 2012	46 804	2,2%
1 квартал 2013	47 631	1,8%
2 квартал 2013	47 168	-1,0%
3 квартал 2013	47 184	0,0%
4 квартал 2013	48 257	2,3%
1 квартал 2014	50 290	4,2%
2 квартал 2014	49 805	-1,0%
3 квартал 2014	50 826	2,0%
4 квартал 2014	51 007	0,4%
1 квартал 2015	52 763	3,4%
2 квартал 2015	53 170	0,8%
3 квартал 2015	52 618	-1,0%
4 квартал 2015	52 378	-0,5%
1 квартал 2016	52 299	-0,2%
2 квартал 2016	52 693	0,8%
3 квартал 2016	52 109	-1,1%
4 квартал 2016	52 208	0,2%
1 квартал 2017	51 390	-1,6%
2 квартал 2017	51 924	1,0%
3 квартал 2017	53 425	2,9%
4 квартал 2017	53 705	0,5%



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

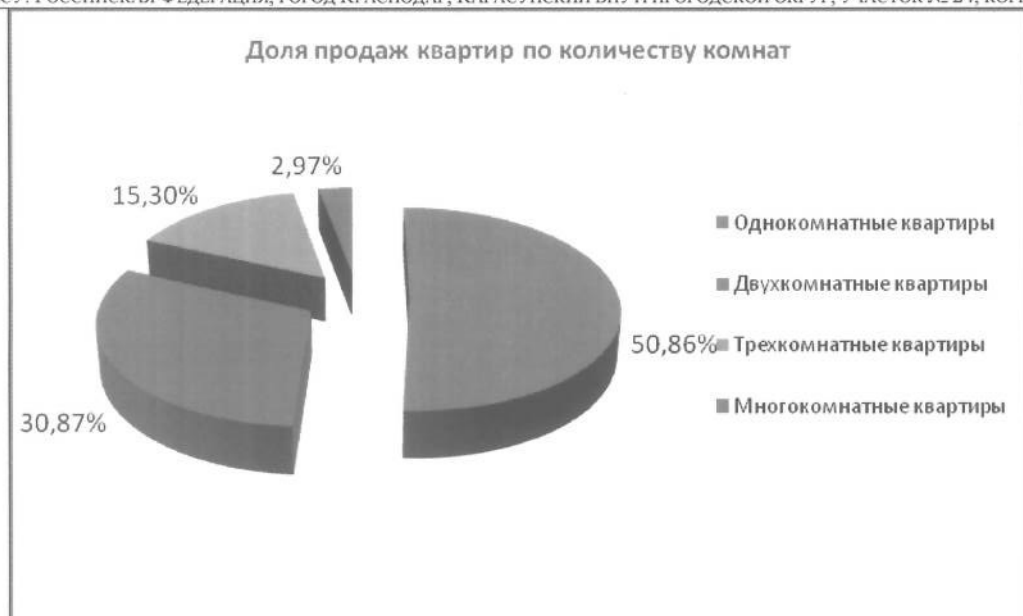
- Российская ул. - 13,15%
- ККБ - 8,52%
- ФМР - 8,37%
- ЧМР - 7,81%
- ГМР - 7,53%
- Центр - 6,41%

- 40 лет Победы - 6,16%
- ЮМР - 5,38%
- КМР - 4,04%
- Московская ул. - 3,94%
- ЗИП - 3,43%
- ПМР - 3,25%
- Энка - 2,38%
- Витаминкомбинат - 2,07%
- СМР - 1,71%
- Аврора - 1,52%
- Восточно-Кругликовская - 1,38%
- Российский пос. - 1,02%
- МХГ - 0,93%
- Старый Центр - 0,87%
- ШМР - 0,69%
- 9-я Тихая - 0,47%
- Авиагородок - 9 км - 0,26%
- Репино - 0,22%



Остальные 8,51 % предложений распределяются по прочим районам города.

Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,86 % предложений от общего количества по городу, На долю двухкомнатных квартир приходится 30,87 %, а трехкомнатных - 15,30 %. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,97 %.

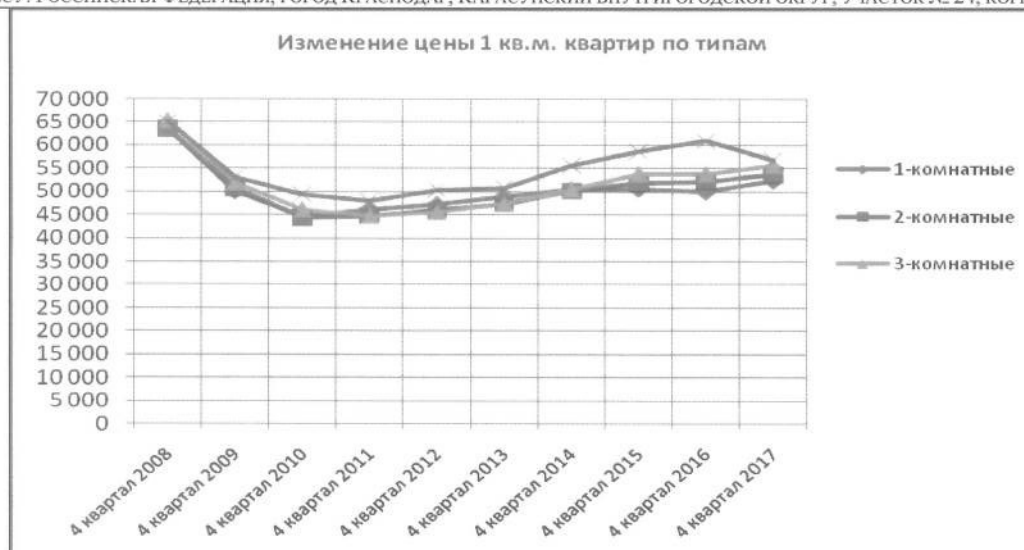


Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 56 789 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 424 руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 53 701 руб. и 55 610 руб. соответственно.



Причем по сравнению с IV кварталом 2016 года цена 1 кв.м. многокомнатных квартир уменьшилась, когда как остальных возросла.

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	многокомнатные
4 квартал 2008	63 495	63 536	65 497	65 117
4 квартал 2009	50 018	50 635	51 876	53 014
4 квартал 2010	44 694	44 504	46 029	49 302
4 квартал 2011	46 124	44 790	44 785	47 963
4 квартал 2012	47 274	45 969	45 605	50 355
4 квартал 2013	48 860	47 336	47 403	50 844
4 квартал 2014	50 544	50 172	50 505	55 684
4 квартал 2015	50 584	51 977	53 840	58 702
4 квартал 2016	49 936	52 229	53 869	60 905
4 квартал 2017	52 424	53 701	55 610	56 789
Изменение за год	4,98%	2,82%	3,23%	-6,76%



Второй год подряд средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости г. Краснодар демонстрирует положительную динамику. В 2016 году цена выросла на 5,4%, в 2017 ещё на 5,6% и по состоянию на начало 2018 года установилась на отметке 47 573 руб. за 1 кв. м. Столько высокий уровень зафиксирован впервые с конца 2008 года.

Консультанты компании MACON выделяют несколько причин, повлиявших на рост цен первичного рынка многоэтажной жилой недвижимости. Одна из них – возросшая в период 2015-2016 гг. себестоимость строительства, которая не позволила девелоперам продолжать политику демпинга. Значительное число компаний, представленных в нижнем ценовом сегменте, столкнулось с финансовыми трудностями. Своевременная сдача объектов стала проблемой для 37% девелоперов.

Следующей причиной роста средневзвешенной стоимости стало снижение объёма новых проектов. Это повлияло на увеличение числа квартир с высокой степенью готовности. Ввиду отсутствия скидок, характерных для начальных стадий строительства, для подобных объектов устанавливается более высокий уровень цен.

В свою очередь, снижение объёма выхода новых проектов при стабильном уровне спроса повлекло за собой уменьшение количества остатков квартир. По итогам 2016 года нереализованный объём в объектах первичного рынка был на уровне 59 тыс. квартир, в 2017 году показатель значительно снизился и на начало 2018 года составил около 49 тыс. квартир. Снижение объёма предложения стимулирует цены к росту.

В разрезе классов динамика средневзвешенной стоимости новой жилой недвижимости выглядит следующим образом: в эконом-классе за последний год рост составил 5%, цена установилась на уровне 38 127 руб. за 1 кв. м.; средний класс продемонстрировал динамику +2,9%, актуальная стоимость 1 кв. м. – 45 662 руб.; в бизнес-классе цена увеличилась на незначительные 0,4% до 68 060 руб. за 1 кв. м. Наибольшая динамика зафиксирована в элитном классе: за последний год средневзвешенная стоимость выросла на 32,5%, составив 91 439 руб. за 1 кв. м. Такой рост обуславливается выходом на рынок нового комплекса, средневзвешенная стоимость квартир в нём значительно превышает средний уровень в классе.

Генеральный директор консалтинговой компании **MACON Илья Володько** дал прогноз изменения цен на первичном рынке жилой недвижимости Краснодара: «*В отличие от 2014-2015 гг., когда в городе явно прослеживался профицит предложения квартир, сегодня ситуация более стабильная и можно ожидать, что в течение 1,5-2 лет рынок достигнет баланса. Остатки нереализованных квартир сегодня одни из самых низких за последние годы. Если учесть, что 37% компаний испытывают сложности с достройкой объектов, то фактическое предложение на рынке еще меньше. Это позво-*

Источник: <https://realty.south.ru/>, <http://macon-realty.ru>

8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

1. Снижение уровня доходов населения РФ и его покупательской способности.

Снижение спроса обусловлено серьезным снижением реальных денежных доходов населения и его покупательской способности под влиянием макроэкономических факторов. Предпосылок для их восстановления в ближайшем будущем пока не наблюдается. По прогнозам Министерства экономического развития, доходы населения даже в 2018 году не достигнут уровня 2014 года.

2. Профицит предложения на первичном рынке, острая конкуренция.

За последние 10 лет объем возводимого в Краснодаре жилья увеличился в 4 раза и Краснодарский край вышел на 1 место по России по объему введенного жилья, обогнав даже Москву и Московскую область.

Несмотря на профицит предложения, застройщики продолжают запускать новые проекты.

3. Новые требования властей к характеру и типу застройки города.

Сегодня власти Краснодара требуют от застройщиков реализации комплексного подхода при строительстве многоквартирных домов. Рядом с новыми домами необходимо строить школы, детские сады, поликлиники, зоны отдыха, оборудовать парковки.

Обязанность возводить инфраструктурные объекты коснется только новых проектов и увеличит стоимость возводимого в них жилья на старте продаж на 10-30 %.

4. Снижение объема ипотечного кредитования.

Краснодарский край входит в 10-ку регионов России с самым большим объемом выдачи ипотечных кредитов, поэтому сектор ипотечного кредитования играет важную роль в общем состоянии рынка недвижимости.

5. Внутренняя миграция из других регионов России.

Миграционная привлекательность Краснодара, ярко проявляющаяся в последние годы, выступит для города определенной «подушкой безопасности», которой нет у других регионов России.

Краснодар является одним из самых популярных городов для смены места жительства в России, а его лидерство во всевозможных рейтингах, как самого благополучного, комфортного для проживания, обустроенного города, данный интерес только подогревает.

При этом, не исключено, что более значительное снижение уровня жизни в регионах России, по сравнению с Краснодарским краем, усилит рост внутренней миграции в регион.

По данным риэлторских компаний 40 % сделок на рынке жилья Краснодарского края приходится на иногородних, а в Краснодаре и на Побережье этот процент еще выше.

Этот фактор объективно уберезит Краснодар от стагнации рынка и критического снижения спроса, но учитывая, что переезжающие - это обычные граждане России и их покупательский спрос также обусловлен внешними обстоятельствами, далеко не в полной мере компенсирует остальные отрицательные факторы, влияющие на рынок.

Выводы по разделу:

- Снижение объема новых проектов. Снижение объема предложения стимулирует цены к росту.
- в IV квартале 2017 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 53 705 руб., что на 0,5 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. предыдущего квартала.
- Второй год подряд средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости г. Краснодар демонстрирует положительную динамику. В 2016 году цена выросла на 5,4%, в 2017 ещё на 5,6%.
- К концу 2018 года средний уровень цен на первичном рынке Краснодара вероятно вырастет еще на 5%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить вариант наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является право собственности на квартиры, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода использовался **метод сравнительного анализа продаж**. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный

покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости в г.Краснодара, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Южный Олимп», «Аякс-риэлт», «Аска-Недвижимость», и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, срока сдачи объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного

расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. При расчетах в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. Значения площади оцениваемых квартир использовались средние по массиву.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/170898310/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/175615195/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/183951246/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/177266894/
Контактный телефон		7 960 474-12-28	7 861 212-37-45	7 903 411-65-83	7 861 205-73-39
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	1 675 000	1 500 000	1 650 000	1 550 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	41 563	40 107	41 250	37 530
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Дата продажи	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1	район Карасунский, ул. Трудовой Славы, 62Алит 1	район Карасунский, ул. Бородинская, 150	район Карасунский, ул. Автолюбителей, 1/7	район Карасунский, ул. Гидростроителей
Общая площадь(кв.м)	39,4	40,3	37,4	40	41,3
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Площадь кухни(кв.м)	-	10,4	10,6	10,0	10,6
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Этаж	средний/19	11/18	12/19	5/19	5/18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Тип/материал дома	монолит-кирп.	монолит-кирп.	монолит-кирп.	монолит-кирп.	монолит-кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		39 485	38 102	39 188	35 654
Кол-во совпадений		11	11	11	11
Итого		44			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		9 871	9 525	9 797	8 913
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					38 000

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в

процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Величина поправки на торг была принята 5%.

- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже соответствует объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта.

- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.

- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на начало мая 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в конце апреля 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как все квартиры расположены на равноценном расстоянии от центра города.

- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 5 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 5 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м. Введения данной поправки не требуется, т.к. аналоги отличаются по площади от Объекта оценки менее, чем на 5 кв.м.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка на применялась, т.к. расчеты ведутся по массиву квартир, по их усредненным характеристикам.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Все объекты расположены на средних этажах, поправка не применялась.

- **на тип/материал дома.** Корректировка не принималась, так как все объекты расположены в монолитных домах.

- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как аналоги не отличаются по этому фактору от Объекта оценки.

- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Все объекты имеют балкон/лоджию, поправка не применялась.

- **на наличие лифта.** Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, оборудованных лифтами.

- **на отделку квартиры.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Поправка не производилась, т.к. все аналоги, как и Объект оценки, не имеют отделки.

- **на дополнительные улучшения.** Корректировка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой территории у дома, встроенной кухни в квартире и др. улучшений. Согласно информации, предоставленной риэлторами, при продаже квартир стоимость мебели и/или встроенной техники возмещается не полностью, а лишь частично, не более 50-70% от их полной цены в зависимости от износа и личных предпочтений покупателя. Введения данной поправки не требуется.

При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «Кутузовский проспект» (495) 628-88-88, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др. Расчет величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления 38 000 руб. Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.3.

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	2	212	4	1	38,5	38 000	1 463 000
2	1	2	236	6	1	38,5	38 000	1 463 000
3	1	2	256	8	1	38,5	38 000	1 463 000
4	1	2	265	9	1	40,4	38 000	1 535 200
5	1	2	271	9	1	38,8	38 000	1 474 400
6	1	2	325	14	1	40,5	38 000	1 539 000
7	1	2	349	16	1	40,5	38 000	1 539 000
ИТОГО						275,7		10 476 600

Итого: **10 476 600 (Десять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот рублей).**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

По итогам анализа достоинств и преимуществ существующих подходов к оценке, в рамках данной работы оценщик рассчитывал стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода, в связи с чем, указанному подходу присвоен весовой коэффициент равный единице. Таким образом, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Обоснование отказа от применения при оценке затратного и доходного подходов, приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки **02 мая 2018г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

10 476 600 (Десять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»


М.А.Соколова

Заместитель генерального директора ООО «НИКА С»


Г.А.Володкина

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Соколова М.А.**, заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать следующим образом:

- нормативные документы;
- методические рекомендации, оценочная литература, статьи;
- другие источники информации (периодические издания, базы данных, веб-сайты и т.п.);
- обзоры рынка, публикуемые в СМИ;
- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- результаты визуального осмотра объекта оценки.

Нормативные документы

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.

Другие источники информации

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета.

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
Приложение 2	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 4	Документы оценщика

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

1.1. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На условия продажи	0%	Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен, при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставляемым на особых условиях.
На дату продажи/предложения	0-5%	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).
На местоположение	0-5% - для Москвы, 0-15% для Подмосквья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, как наиболее востребованных на рынке жилой недвижимости, в случаях, когда объекты находятся в шаговой доступности от станции метро – на расстоянии 10 минут ходьбы, как правило, поправка на удаленность от метро не вводится. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики в основном используют в расчетах схожие по местоположению объекты.
На масштабность (общая площадь квартиры за вычетом площади кухни)	0-5%	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога за минусом площадей их кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки (на площадь объекта и площадь кухни). Так же, при введении поправки на общую площадь оценщик принимает во внимание следующее правило - при увеличении площади квартиры, стоимость 1 кв. м уменьшается. При этом в случае, когда речь идет о малогабаритных квартирах (за исключением однокомнатных квартир), в подавляющем большинстве случаев данное правило не действует. То есть покупатели исходят из соображений повышенной комфортности жилья (большие кухни и санузлы, просторные холлы и коридоры, большие комнаты позволяющие организовать гардеробную/кладовую), и готовы платить за улучшенные условия проживания. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На площадь кухни	0-5%	Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На расположение этажа квартиры	Первый этаж – от 10 до +10%; последний этаж – от -5 до +10%	Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.
На тип/материал дома	до 10%	Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.
На состояние	0-1000 долл. США	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
отделки	за кв. м	помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи. Размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-10%	Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений, и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

* В исключительных случаях возможны отступления от указанных в таблице величин корректировок (поправок).

1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются менее чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются более чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
3	www.mir-realty.r, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
4	www.best-realty.ru, "Бест- недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		не влияет	1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м	индивидуально

Расчет величины корректировки на площадь кухни

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют менее 8 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют от 8 до 15 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых превышают 15 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
3	www.mir-realty.r, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
4	www.best-realty.ru, "Бест- недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		1%/1 кв. м	0,5%/1 кв. м	не влияет

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

Новая квартира | Купить 1-комнатную | Продать аналогичную | Продать аналогичную

Зайдите | <https://kranodar.cian.ru/objekt/170302/>

1-комн. квартира, 40,3 м²

ЖК «Восточный парк», Литей 1, сдм
Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Гидростроителей ул. Трудовой Славы, 62Алит1

Выборы | Фото | Видеосъемка

1 $\frac{16.00}{40.30}$

7 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
40,3 м ²	16 м ²	10,4 м ²	11 из 18

1-к квартира по адресу: Трудовой Славы, 62а литер 1 в жилом комплексе "Восточный парк", в микрорайоне ГМР

Дом 2017 года постройки, сдан. Застройщик "СибирьЛитер 1".

Планировка квартиры: общая 40,3 / жилая 16 / кухня 10,4

Внутренняя отделка:

1 675 000 Р $\approx 41 843 \text{ руб./м}^2$
В ипотеку в 9517 руб. в мес.
Следите за изменениями цены
Вознаградите агента
Показать телефон
Написать объявлению

ИЕО
Живём Дома
Агентство недвижимости
КДС Краснодар

Жилый комплекс "Причал" в Санкт-Петербурге
Будьте в курсе выгодных сделок у нас! Новое и выгодное предложение!
+7 (812) 389-69-68
Позвоните прямо сейчас и получите консультацию

Жилый комплекс "Береговой агент" в Санкт-Петербурге
Комплексные предложения: цена на квартиру от 100 000 руб. в мес.
+7 (812) 438-66-72
Позвоните прямо сейчас и получите консультацию

Новая квартира | Купить 1-комнатную | Продать аналогичную | Продать аналогичную

Зайдите | <https://kranodar.cian.ru/objekt/170302/>

1-комн. квартира, 37,4 м²

Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Пашковский ул. Бородинская, 150

Выборы | Фото | Видеосъемка

4 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
37,4 м ²	18,4 м ²	10,6 м ²	12 из 19

Продать отличную квартиру в развивающемся районе города. Жилый комплекс "Бирит" состоит из двух 19-этажных кирпично-монолитных домов. В квартире сделана качественная предчистовая отделка. Дом сдан. Цена ниже, чем у застройщика, возможна ипотека, материнский капитал. Недалеко находится торгово-развлекательный центр "OZ mall".

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

ДЕЛОТАКСИ КРЕДИТ
Ипотека
от 8 308 в мес.
Позвоните сейчас
Составить заявку

1 500 000 Р $\approx 40 107 \text{ руб./м}^2$
В ипотеку от 8 559 в мес.
Следите за изменениями цены
Свободная продажа
Показать телефон
Написать объявлению

ИЕО
Пахомова Екатерина Сергеевна Пахомова
Брокер

Жилый комплекс "Новая Охта" в Санкт-Петербурге
Квартиры от 1 000 000 рублей! Сдача 2019! Метро Голландский проспект.
+7 (812) 603-90-59
Позвоните прямо сейчас и получите консультацию

Жилая зона "Парус" в Санкт-Петербурге
Квартиры на берегу залива. Евроотделка.
Класс в 2250
+7 (812) 902-90-63
Позвоните прямо сейчас и получите консультацию

1-комн. квартира, 40 м²
 в ЖК «Премьер», Литер 3, сдм
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Автолюбителей, 1/7

1 650 000 Р
 в ипотеку до 9 375 ₽/мес.

Ипотека от 9 139 ₽/мес

3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Постройка
40 м ²	16 м ²	10 м ²	5 из 19	2017

Продан 1-комнатную квартиру 40 м² на Автолюбителей. Дом сдан. Предчистовая отделка. Самая низкая цена в комплексе Премьер!!! 36816 Адрес: Краснодарский край, Краснодар г. Автолюбителей ул.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Наследие-офис 10

Жилищный комплекс «Богемия» в Санкт-Петербурге
 Для бизнес-класса. Квартиры с панорамными видами. Сдача в 2018
 +7 (812) 602-90-62

Жилищный комплекс «Русский дом» в Санкт-Петербурге
 Элитные квартиры рядом с Невским сп. Площадь 120
 +7 (812) 389-67-27

1-комн. квартира, 41,3 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский округ, мкр. Гидростроителей, ул. Гидростроителей, № 1/7

1 550 000 Р
 в ипотеку до 8 007 ₽/мес.

Ипотека от 6 595 ₽/мес

7 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Постройка
41,3 м ²	16,8 м ²	10,6 м ²	5 из 18	2017

Продана 1-к квартира на 5 этаже 18-этажного кирпичного дома 2017 года постройки Краснодарский край, г. Краснодар по ул. Гидростроителей, район - ГМР - Гидростроителей. Общая площадь 41,3 кв.м., жилая 16,8 кв.м., кухня 10,6 кв.м. Просторная, светлая квартира в новом доме, ждет реализации Ваших дизайнерских идей. Дом расположен в тихом, зеленом районе во дворе детская площадка, спортивный комплекс, места для отдыха. Развивающаяся инфраструктура магазины, остановка общественного транспорта в разных направлениях. Номер в базе компании: 12249941

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Наследие-офис 10

Жилищный комплекс «NEO» в Санкт-Петербурге
 Для бизнес-класса в центре. Бизнес-район и Золотой дом сдан
 +7 (812) 602-90-60

Жилищный комплекс «Смолярный парк» в Санкт-Петербурге
 Квартиры в центре Петербурга. Парки и озера
 +7 (812) 389-64-09

Приложение 3. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23-43-04-28016-4052
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 38,5 кв.м. Этаж: 4. Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 212
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8853/1, 15.12.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 17.10.2016 г.; Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №KRU 23306000-3798 -в-2016 от 15.07.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве 526/ГЛ1/5, 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата регистрации:	15.12.2016
номер регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8853/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

Давыдов Г. Р.

(подпись, печать)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23-43-04-28016-4076
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 38,5 кв.м. Этаж: 6. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус №1, кв. 236
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8861/1, 15.12.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798 -в-2016 от 15.07.2016 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 17.10.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве 526/ГЛ1/5, 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата регистрации:	15.12.2016
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8861/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

Давыдов Г. Р.

(подпись, печать)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
 Подпись государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
13.01.2017		23-43-01/2016-4/016	
Кадастровый номер:	23-43-01/2016-4/016		
Номер кадастрового участка:	23-43-01/2016		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2016		
Риске присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		

Адрес:	Курганский край г. Курганск Курганские автомобильный округ, Улицы 3824, корпус 281, кв. 256
Площадь, кв. м:	38,5
Назначение:	Жилые помещения
Использование:	Жилые помещения
№ уч. владения:	Тракт № 8
№ инв. владения:	Кадастри
Кадастровая стоимость (руб.):	96427,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43-01/2016-3/043
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенном жилому помещению к определенному виду жилого помещения:	данные отсутствуют
Специализированный жилищный фонд, к жилью помещениями которого допускается использование в качестве жилого помещения:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Здания об объекте недвижимости имеют статус "успешные"
Общая оценка:	

Получатель выписки:	Имя и фамилия владельца: "Клиппа", инвестиция в строительство, для управления ООО "Управляющая компания Клиппа", Главные Инвестиционные Фонды "И.У." - данные о которых устанавливаются по информации данных плановых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах дельта владельцев инвестиционных паев
Ведущий специалист - эксперт:	Пыляев П. В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области
 Подпись государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
13.01.2017		23-43-01/2016-4/016	
Кадастровый номер:	23-43-01/2016-4/016		
Номер кадастрового участка:	23-43-01/2016		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2016		
Риске присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		

Адрес:	Курганский край г. Курганск Курганские автомобильный округ, Улицы 3824, корпус 281, кв. 256
Площадь, кв. м:	38,5
Назначение:	Жилые помещения
Использование:	Жилые помещения
№ уч. владения:	Тракт № 8
№ инв. владения:	Кадастри
Кадастровая стоимость (руб.):	96427,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43-01/2016-3/043
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенном жилому помещению к определенному виду жилого помещения:	данные отсутствуют
Специализированный жилищный фонд, к жилью помещениями которого допускается использование в качестве жилого помещения:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Здания об объекте недвижимости имеют статус "успешные"
Общая оценка:	

Получатель выписки:	Имя и фамилия владельца: "Клиппа", инвестиция в строительство, для управления ООО "Управляющая компания Клиппа", Главные Инвестиционные Фонды "И.У." - данные о которых устанавливаются по информации данных плановых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах дельта владельцев инвестиционных паев
Ведущий специалист - эксперт:	Пыляев П. В.

Номенклатура: _____

Лист № 1 из 1
 Дата: 13.01.2017
 Региональный номер: 23-43-04/2016-4/06

Состав объектов недвижимости:

1. Категория земель (по классификации):	Земли населенных пунктов
2. Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
3. Вид, номер государственной регистрации права:	№ 23-43-04/2016-4/06
4. Документ-основание:	Свидетельство о государственной регистрации недвижимости от 15.07.2016 г. № 23-43-04/2016-4/06
5. Организация (наименование):	ООО "Управляющая компания "Квартал"
6. П.П. вид регистрации:	10.12.2016
7. Номер государственной регистрации права:	23-43-04/2016-4/06
8. Вид, номер государственной регистрации права:	№ 23-43-04/2016-4/06
9. Документ-основание:	Свидетельство о государственной регистрации недвижимости от 15.07.2016 г. № 23-43-04/2016-4/06

М.П. _____
 Подпись: П. В. _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОВ СНИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОЦЕДУРУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 16.12.2016
 В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Категория земель (по классификации):	Земли населенных пунктов
2. Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
3. Вид, номер государственной регистрации права:	№ 23-43-04/2016-4/06
4. Документ-основание:	Свидетельство о государственной регистрации недвижимости от 15.07.2016 г. № 23-43-04/2016-4/06
5. Организация (наименование):	ООО "Управляющая компания "Квартал"
6. П.П. вид регистрации:	10.12.2016
7. Номер государственной регистрации права:	23-43-04/2016-4/06
8. Вид, номер государственной регистрации права:	№ 23-43-04/2016-4/06
9. Документ-основание:	Свидетельство о государственной регистрации недвижимости от 15.07.2016 г. № 23-43-04/2016-4/06

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

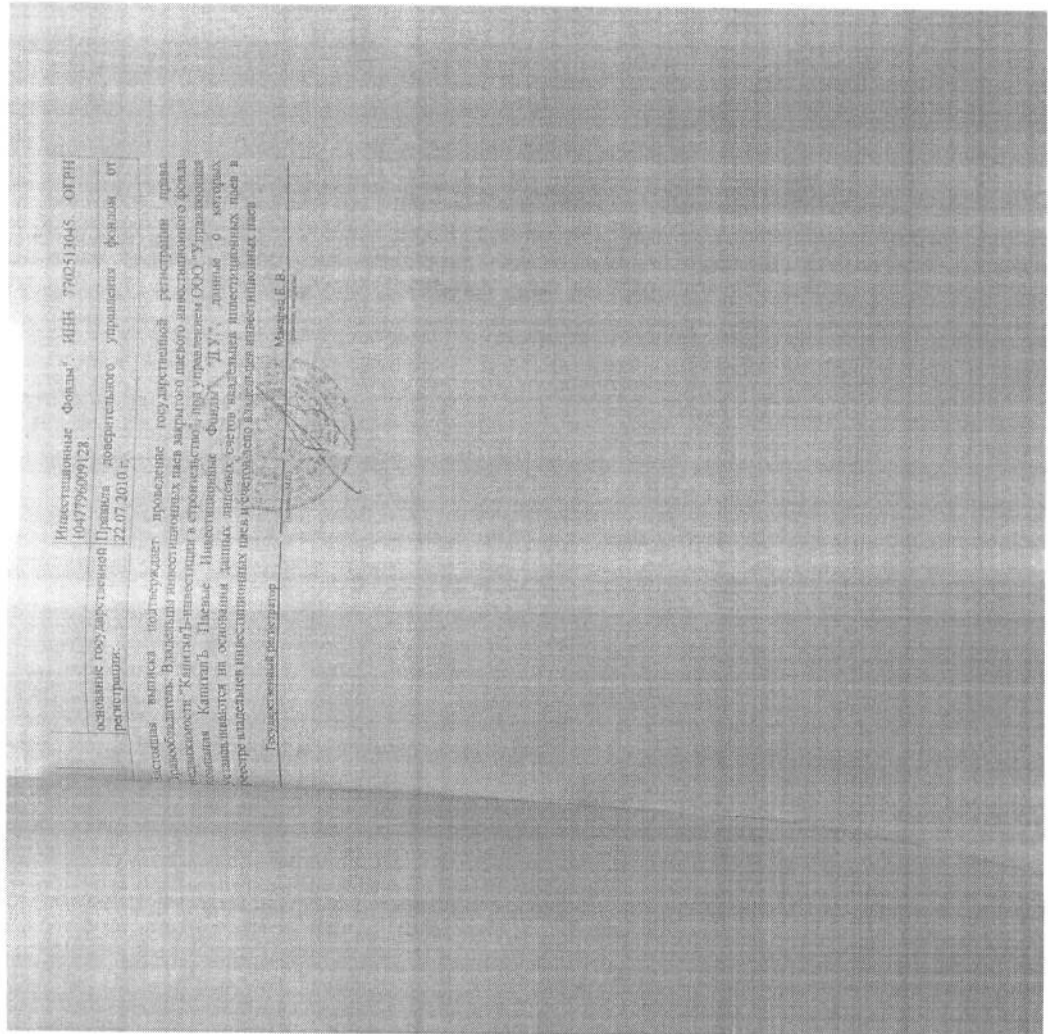
Дата выдачи: 29.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:43:0428016:4111
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 38,8 кв. м. Этжж: 9. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 271
Состав объекта недвижимости:	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Пасеые Инвестиционные Фонды" "ДУ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001/856/2016-8880/1, 21.12.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 17.10.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве 526/ГП/5. 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188.
5. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление
5.1.1. вид:	дата государственной регистрации 21.12.2016
номер регистрации:	государственной 23-23/001/856/2016-8880/2
срок, на который установлено ограничение права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Пасеые Инвестиционные Фонды" "ДУ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Государственный регистратор Дурилов Г. Р. (подпись, печать)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.12.2016

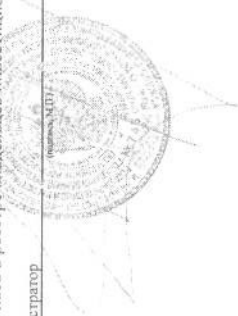
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:43:0428016:4165		
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 40.5 кв.м. Этаж: 14. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 325		
Состав объекта недвижимости:	2.1. Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-88837/30.11.2016 г.		
4. Документы-основания:	4.1. Договор уступки прав требования №1/КИС-2016/Бородинская1/9/66/81/211/212/220/236/231/256/263/265/271/280/325/349 от 09.06.2016 г. Дата регистрации: 17.06.2016 г. Номер регистрации: 23/001/600/2016-3210; Договор участия в долевом строительстве 526/ГП/1/5, 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2016/Бородинская1/325 от 17.10.2016 г.		
5. Управление (обременение) права:			
5.1.1. вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	30.11.2016		
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-888372		
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Капиталь-Паевые Инвестиционные Фонды", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.		

основание государственной регистрации: правила доверительного управления фондом от 22.07.2010 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель. Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.


Государственный регистратор
Аркадьев С. А.
Число: 01.12.2016



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
 (полное наименование органа государственной власти)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Система об основных характеристиках объекта недвижимости


В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:
Помещение

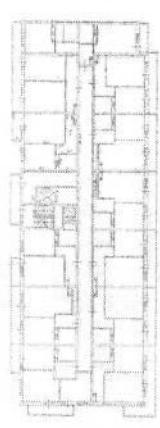
Лист № 5	Раздела 5	Всего листов выписки 5
09.01.2017	09.01.2017	23-43-04-28016-4189
Кадастровый номер	23-43-04-28016-4189	
Номер кадастрового вырвала	23-43-04-28016	
Дата присвоения кадастрового номера	27.10.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Красноуфимский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 349	
Площадь, м²	40,5	
Назначение:	Квартира	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16	
Вид жилого помещения	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.)	101432743	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43-04-28016-3943	
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "уступные"	
Особые отметки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Инициатива» КапиталЪ-Инвестиции в строительство", под ООО "Инициатива" и компания КапиталЪ в Главные Инвестиционные Фонды "ЛУ" - Инициатива владеют на праве собственности в равных долях в составе инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев	
Получатель выписки:		
Главный специалист - эксперт	Сотальский К.Ю. (подпись, печать)	

Раздел 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (полное наименование органа государственной власти)

Система об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:
Помещение

Лист № 5	Раздела 5	Всего листов выписки 5
09.01.2017	09.01.2017	23-43-04-28016-4189
Кадастровый номер	23-43-04-28016-4189	
Номер кадастрового вырвала	23-43-04-28016	
Дата присвоения кадастрового номера	31.03.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют	
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Красноуфимский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 349	
Площадь, м²	40,5	
Назначение:	Квартира	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 16	
Вид жилого помещения	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.)	101432743	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43-04-28016-3943	
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "уступные"	
Особые отметки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Инициатива» КапиталЪ-Инвестиции в строительство", под ООО "Инициатива" и компания КапиталЪ в Главные Инвестиционные Фонды "ЛУ" - Инициатива владеют на праве собственности в равных долях в составе инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев	
Получатель выписки:		
Главный специалист - эксперт	Сотальский К.Ю. (подпись, печать)	



Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 072.743

03 июля 1998 г. ОКПО 18463203

Некоммерческое партнерство

"Коллегия экспертов и оценщиков

ювелирных изделий и антиквариата"

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



Председатель Палаты

В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049 г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 8

"АКБ "ИвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065

Государственная налоговая инспекция № 6 Центрального округа



Представитель палаты

Кавтырова И.С.
(ф.и.о.)

(подпись)

13 июля 1998
(дата выдачи)



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

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

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Старший государственный
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

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

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

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

 /

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

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



С. Н. Завьялова



серия 77 № 017733178

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-057702/17

«05» сентября 2017 года

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238 Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 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 «22» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. 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.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. 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.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Гагарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

№ 33
Для страховых случаев
Отдел страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





**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

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан _____
(Ф.И.О. оценщика)
1 Мытищинским отделом милиции Московской области
17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

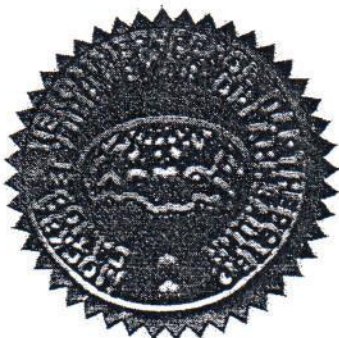
Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

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

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

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 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

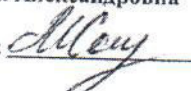



Петровская Е.В.

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-057706/17

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**
3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.
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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 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.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. 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.
7.2. 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
9.1. 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.
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ФРАНШИЗА:**
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю.; действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

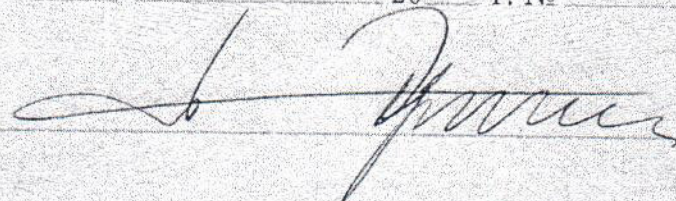
выдан

Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Рецензием
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** Г.
дата рождения

г. Москва
место рождения

и

Горбенко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** Г.
дата рождения

г. Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**
число, месяц, год (цифрами и прописью)

шестого октября две тысячи первого года

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** Г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.Г.

I-ИК № 676141

МТГ. 1998.

Всего прошито и скреплено печатью
57 (Ильинский sleep)
листов

Заместитель генерального директора

Володкина Г.А.

