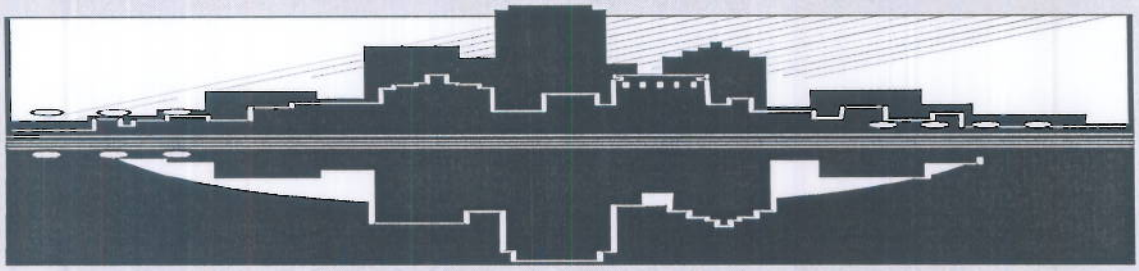


Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство
«НИКА С»

Отчет № 69/19Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ» (Д.У.) «ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета:13.08.2019 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

«13» августа 2019 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: Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **13 августа 2019 года**, составляет:

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	23	4	3с	70,50	3 877 500,00
2	8	45	6	3с	70,30	3 866 500,00
3	8	100	11	3с	70,00	3 850 000,00
4	8	122	13	3с	70,40	3 872 000,00
ИТОГО					**281,2**	**15 466 000,00**

15 466 000 (Пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) 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».

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 223 от 30 июля 2019 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: Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8.

Дата осмотра и проведения оценки: 13 августа 2019 года.
Дата составления заключения: 13 августа 2019 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №069/19Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8.»

Исполнители:
Профессиональный оценщик
1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ

Соколова М.А.

Генеральный директор **Гагарин А.Г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 8
   6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 8
   6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ. 11
   6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 11
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
8. АНАЛИЗ РЫНКА 16
   8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НОВОСИБИРСКА 16
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 19
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА 20
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 26
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ 27
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ 28
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 29

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения оценки	Задание на оценку № 223 от 30 июля 2019 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8.	
Дата составления отчета	13 августа 2019 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	15 466 000 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	**15 466 000 (Пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей**	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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

Объект оценки	Недвижимость (квартиры)
Состав объекта оценки	Трехкомнатные квартиры
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	- Выписки из ЕГРН -Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: http://www.yasnybereg.ru/
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	13 августа 2019 г.
Срок проведения оценки	30 июля – 13 августа 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	*Организационно-правовая форма:* **Общество с ограниченной ответственностью;** *Полное наименование:* **ООО ««Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);** *Место нахождения Заказчика:* **Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;** *ОГРН:* **№1047796009128;** *Дата присвоения ОГРН:* **08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;**
Сведения об Оценщике	*Фамилия, имя, отчество:* **Соколова Мария Александровна;** *Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:* **член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;** *Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:* **БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ.** **Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.;** *Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:* **Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика** № 433-059244/18 на сумму 300 000 руб. **Страховщик** – ОСАО «Ингосстрах; Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 г.; *Стаж работы в оценочной деятельности:* **17 лет (с октября 2001 г.);** *Контактные данные:* **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;** *Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор* – **общество с ограниченной ответственностью;** *Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*: **Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С»** Сокращенное название фирмы – **ООО «НИКА С»;** *Данные госрегистрации:* **ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;** *Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* **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; **Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности** № 433-058877/18 на сумму 5 000 000 руб. **Страховщик** – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 г.

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 будут 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.

14. Отчет подлежит применению для определения рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры во вновь построенном в жилом доме, в том числе для определения рыночной (справедливой) стоимости на квартиры во вновь построенном жилом доме, право собственности на которые еще не оформлено, а также для определения рыночной (справедливой) стоимости квартир, в случае регистрации права собственности.

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 вы обмен имущества 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 обменен 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 ры-**

ночную 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 Минэкономразвития 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 регионе местоположения объекта оценки 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 оцениваемой, 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 приобретается 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 континуально, 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 применялся.

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	Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8
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 шаговой доступности расположены больница, детский сад, школа, гипермаркеты Лента, Леруа Мерлен, Гигант, Forma и Аквапарк
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов

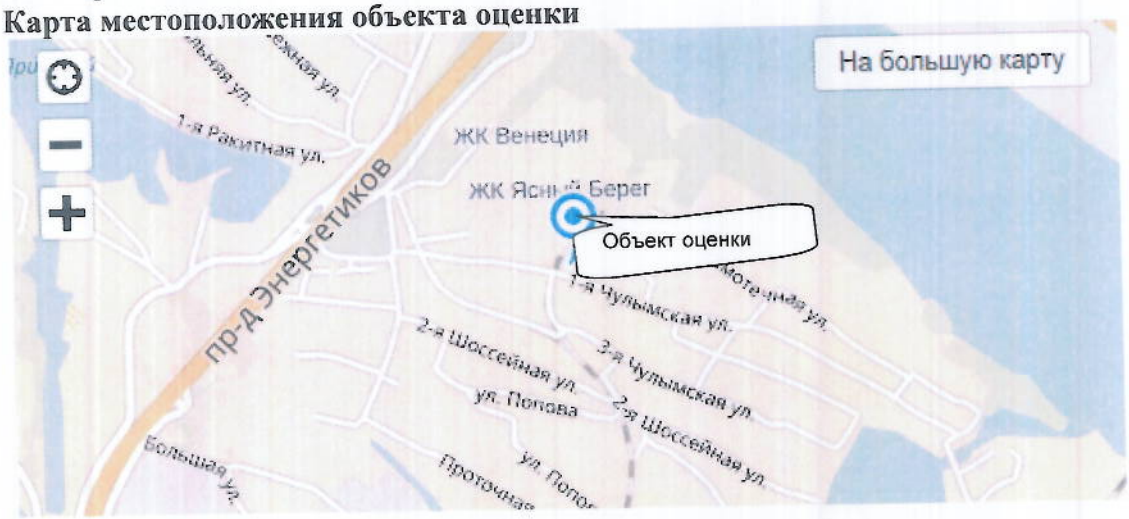
Характеристика объекта	Описание, значения
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год сдачи	4 кв. 2018г.
Материал наружных стен	Монолитно-каркасные
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	26
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	-
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,80 м
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
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 «Ясный берег». Новый жилой комплекс Новосибирска расположен на берегу Оби к югу от Димитровского моста, состоит из современных домов разной этажности, выполненных по проекту немецких архитекторов

(Tilke). В Ясном Береге воплощается концепция «город-парк». В центре внимания — люди, а не машины, создание комфортных условий для пешеходов, велосипедистов, мам с колясками и детей.

Первая очередь строительства состоит из трех 26-этажных домов с детским садом и большой парковой зоной.

Карта местоположения объекта оценки



Перечень оцениваемых квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	8	23	4	3с	70,50
2	8	45	6	3с	70,30
3	8	100	11	3с	70,00
4	8	122	13	3с	70,40
ИТОГО					**801,80**

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 ЕГРН
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	- Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: http://www.yasnybereg.ru/

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 Приложении.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору первичной жилой недвижимости г. Новосибирска.

В настоящее время экономика и рынок жилой недвижимости находятся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля. Низкая цена на нефть спровоцировала в России начало полномасштабного финансового кризиса, который привёл к увеличению ключевой ставки Центральным Банком и ужесточению условий по ипотеке, а также ухудшению ситуации на рынке труда. Это привело к упадку рынка жилой недвижимости, поскольку лишило потенциальных покупателей жилья «уверенности в завтрашнем дне» и возможности привлечь относительно дешёвую ипотеку. Падение спроса на квартиры отрицательно влияет на бизнес застройщиков, которые реализуют строительство в том числе за счёт денег дольщиков. Кроме того, происходит увеличение себестоимости строительства объектов недвижимости. Это связано с тем, большая часть строительных и отделочных материалов, а также строительное оборудование и комплектующие не имеют аналогов на отечественном рынке, и потому закупаются за рубежом. Как следствие, растет конечная цена квадратного метра во всех проектах рынка недвижимости.

Стоит отметить тот факт, что нефть не является сегодня главным фактором ценообразования на рынке жилой недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка — политика Центрального Банка РФ и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в части регулирования учетной ставки и поддержки ипотечных программ. Доступная ипотека – одно из основных условий позитивного развития строительной отрасли в России.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НОВОСИБИРСКА

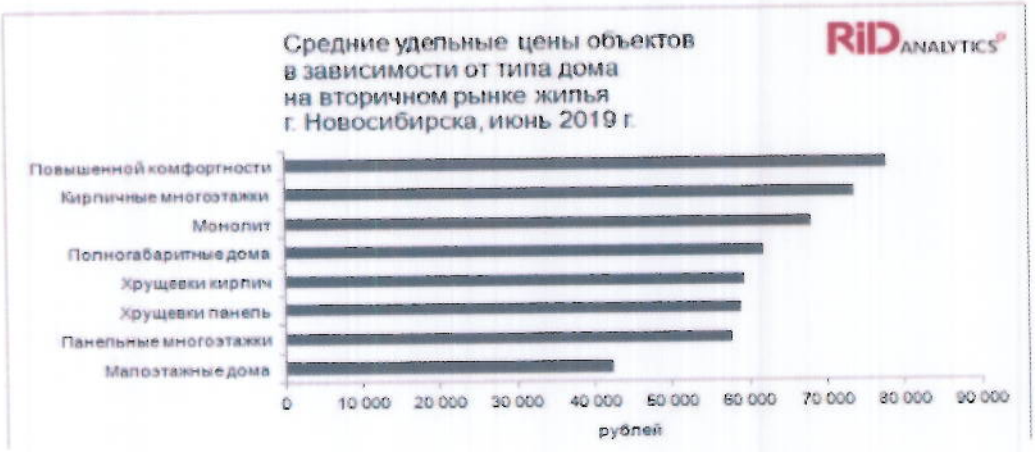
Новосибирск, центр Сибирского федерального округа, — третий в России город по количеству населения. Здесь проживает более 1,5 млн. человек, сосредоточено 80 % промышленного потенциала области, пересекаются важнейшие транспортные магистрали страны. В Новосибирске находятся центры сибирских отделений Российской академии наук, Российской академии сельскохозяйственных наук, Российской академии медицинских наук. Своеобразие и темпы развития послужили основанием для присвоения Новосибирску статуса исторического города.

Жилой фонд Новосибирска — это панельные (кирпич и панель), девятиэтажные (кирпичные сталинские и панельные), а также современные девятиэтажные дома улучшенной планировки. Как правило, наименьшие цены на квартиры в так называемых хрущевках, самые высокие — на квартиры улучшенной планировки.

Также на стоимость жилья влияет месторасположение дома, удаленность от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы.

Город разделен на 10 административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный. В настоящее время престижными считаются Центральный и Железнодорожный районы, а также верхняя часть Академгородка (Советский район) и часть Левобережья, где когда-то проживала партийная и ученая элита, руководители крупных промышленных предприятий.

В июне 2019 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Новосибирска составила 67 048 руб., что на 0,9% выше, чем в предыдущем месяце.



Однокомнатные квартиры

Цены. Средняя стоимость 1-комнатных квартир, ожидаемо, самая высокая в Центральном районе города. Так, «однушки»-хрущевки здесь в среднем обойдутся в 2450,0 тыс. руб., 1-комнатные типовые — в 3150 тыс. руб., 1-комнатные полногабаритки — в 3200,0 тыс. руб., а 1-комнатные квартиры улучшенной планировки — в 5100,0 тыс. руб. Усредненная стоимость квадратного метра вторичного жилья в Центральном районе города (по итогам первых трех месяцев этого года) составила 93,75 тыс. руб. Это район-лидер по данному показателю. На втором месте по наивысшей средней стоимости квадратного метра оказался Железнодорожный район, где вторичные 1-комнатные квартиры стоили 84,5 тыс. руб. Третье и четвертое место разделили Заельцовский и Дзержинский районы со средней стоимостью «квадрата» 81,0 тыс. руб. Что же касается самых дешевых 1-комнатных квартир на рынке, то их можно приобрести в Советском районе города, где средняя стоимость квадратного метра по итогам первого квартала составила 56,2 тыс. руб., а ценовой диапазон предложения начинается с отметки 1,32 млн. руб. за «однушку»-хрущевку.

Однако, «самые дешевые «однушки» на рынке можно встретить в Ленинском районе, где их стоимость стартует с отметки 1,05 млн. рублей», — констатирует агентство недвижимости в Новосибирске «Мегаполис-Сервис».

Характеристики. * Самые дешевые однокомнатные хрущевки — это, как правило, квартиры, требующие капитального ремонта (в том числе замены сантехники, межкомнатных и входных дверей, оконных блоков) и расположенные преимущественно на крайних этажах, без балкона, с окнами, выходящими на улицу, с газовым снабжением, удаленные от метро более чем на 20 минут пешком, либо расположенные в малоэтажных шлакоблочных домах. «Цена может быть и ниже среднерыночной в случае срочной продажи объекта», — рассказывает Наталья Столярова, аналитик АН «Мегаполис-Сервис» Новосибирск.

*Нижний показатель в разделе «Типовые» — это квартиры в панельных домах, со средним ремонтом и площадью кухни до 9 кв. м., иногда — смежная планировка и совмещенный санузел.

*Нижний показатель в разделе «Улучшенная планировка» — квартиры в панельных домах, со средним ремонтом и изолированной планировкой.
*Нижний ценовой показатель в разделе «Полногабаритные» — это квартиры требующие ремонта.

Двухкомнатные квартиры

Цены. Тройку лидеров по стоимости 2-комнатной квартиры, преобладающей в той или иной локации города, вновь возглавляет Центральный район. Здесь «двушка» обойдется в 87,5 тыс. руб. за квадратный метр или, в среднем, в 4590 тыс. рублей. При этом стоимость 2-комнатных «хрущевок» стартует с 2390 тыс. руб., типовых «двушек» — с 2950 тыс. руб., полногабариток — с 3500 тыс. руб., а 2-комнатных квартир улучшенной планировки — с 3750 тыс. руб.

Интересно, что самые дорогие 2-комнатные квартиры находятся не в Центральном районе Новосибирска. Так, самые дорогие «двушки» улучшенной планировки расположены в Заельцовском районе и их стоимость достигает 14,5 млн. руб. Немногим дешевле обойдется самая дорогая «двушка» в Дзержинском районе, стоимость которой достигает 12,0 млн. руб.

Характеристики.

*Нижний показатель для двух-трехкомнатных квартир характерен для лотов со смежной планировкой, либо квартир с обременениями (ипотека и др.).
** Верхний ценовой показатель в разделе «Хрущевки» — это квартиры большой площади, возможно с перепланировкой (в том числе узаконенной, выполненной по индивидуальному дизайн-проекту), либо со свежим евроремонтом из качественных и дорогих импортных материалов (с остекленными балконами, с пластиковыми оконными блоками, качественными входными и межкомнатными дверями). Высокая цена двухкомнатных квартир характерна для лотов, расположенных в многоквартирных домах после капитального ремонта (крыши, подвальные помещения), произведенной в них заменой электрической проводки, инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, систем отопления. Кроме того, такие дома — с огороженной территорией, с наличием свободных мест для наземной парковки и находятся в шаговой доступности от станций метро и объектов социального назначения (в пределах 15 минут пешком). Часто можно встретить продающуюся квартиру с мебелью — кухонными гарнитурами, встроенными шкафами, выполненными под заказ, а также с дорогой бытовой техникой (в различных комбинациях, либо все показатели применимы к одному объекту).
**Верхний показатель в разделе «Типовые» — как правило, квартиры в панельных домах с хорошим ремонтом, остекленными лоджиями, площадью кухни до 11 кв. м, с раздельным санузлом и изолированными комнатами.
**Верхний показатель в разделе «Улучшенная планировка» — это квартиры в кирпичных высотных домах элит-класса. Дата постройки — не старше 10 лет, спецпроект. Такие квартиры — с несколькими раздельными санузлами, имеют от 1 до 3 застекленных лоджий, площадь кухни — от 11 кв. м, а общая площадь — до 150 кв. м (жилая — до 90 кв. м). Дополнительные характеристики квартир с улучшенной планировки — изолированные комнаты, в шаговая доступность от центра города (в основном — Правобережье), евроремонт, выполненный с применением дорогих материалов и, как правило, по дизайнерскому проекту, наличие кухонного гарнитура и иной мебели и техники. На территории дома присутствует подземная парковка, сама территория огорожена и находится под видеонаблюдением, в подъездах предусмотрен консьерж.

Трехкомнатные квартиры

Цены. Топ-3 районов с самыми дорогими 3-комнатными квартирами на вторичном рынке Новосибирска по итогам 1 квартала 2019 года выглядит следующим образом: Центральный (усредненная стоимость «квадрата» 87,48 тыс. руб.), Железнодорожный (73,0 тыс. руб.) и Заельцовский (64,8 тыс. руб.)., — сообщает агентство недвижимости в Новосибирске «Мегаполис-Сервис».

Самую дешевую «трешку»-хрущевку на вторичке можно было приобрести в Дзержинском и Первомайском районах — за 1,85 млн. руб. Самую дешевую трехкомнатную вторичную квартиру улучшенной планировки в 1 квартале можно было купить в Кировском районе — ее стоимость начиналась от 1,9 млн. руб. В то же время в том же Кировском районе самая дорогая 3-комнатная квартира улучшенной планировки стоила 15,3 млн. руб. Для сравнения: самая дорогая 3-комнатная квартира улучшенной планировки в Центральном районе оценивалась в 15,5 млн. руб. Однако это вовсе не рекорд: «трешку-улучшенку» за 35,0 млн. руб. можно было при желании найти в Советском районе, за 25,5 млн. руб. — в Заельцовском, а за 24,99 млн. руб. — в Железнодорожном районе города.

Характеристики. **Верхний ценовой показатель в разделе «Полногабаритные» — это трехкомнатные квартиры в непосредственной близости от центра города, с хорошим или отличным ремонтом, большой общей и жилой площадью.

Резюме

В среднем же на рынке вторичной недвижимости столицы Сибирского федерального округа преобладают квартиры с обычным «советским» ремонтом: деревянные, реже пластиковые окна, балконы без остекления, потолки — побелка, напольное покрытие — линолеум, межкомнатные двери из фанеры. Реже — со свежей сантехникой, с заменой труб и проводки, — резюмирует агентство недвижимости в Новосибирске «Мегаполис-Сервис» в своем исследовании рынка вторичной недвижимости.

*по данным http://www.ridasib.com, https://novosibirsk.megapol.ru

Выводы по разделу:

- Жилой фонд Новосибирска — это панельные (кирпич и панель), девятиэтажные (кирпичные сталинские и панельные), а также современные девятиэтажные дома улучшенной планировки.
- В июне 2019 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на вторичном рынке Новосибирска составила 67 048 руб., что на 0,9% выше, чем в предыдущем месяце.
- Топ-3 районов с самыми дорогими 3-комнатными квартирами на вторичном рынке Новосибирска по итогам 1 квартала 2019 года выглядит следующим образом: Центральный (усредненная стоимость «квадрата» 87,48 тыс. руб.), Железнодорожный (73,0 тыс. руб.) и Заельцовский (64,8 тыс. руб.).

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 использова-

ние 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 требования 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 подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая 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 г.Новосибирска, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль» и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.sob.ru, www.cian.ru, http://newhomes.ngs.ru, www.avito.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния 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. Значения площади квартир для расчетов использованы средние по каждому типу. Данные о расположении квартир на этажах также приняты усредненные (условно – на промежуточных этажах).

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/211033135/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/211477877/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/213886481/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/202850693/
Контактный телефон		7 913-790-80-28	7 383-311-06-61	7- 983 300-68-19	7- 983 311-49-13
Тип объекта	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	4 200 000	4 240 000	3 971 000	4 400 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	58 333	59 301	55 153	61 538
Корректировка на торг		-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Дата продажи	авг.19	авг.19	авг.19	авг.19	авг.19
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Местонахождение	г. Новосибирск,Ленинский район	г. Новосибирск,Ленинский район	г. Новосибирск,Ленинский район	г. Новосибирск, Октябрьский р-н	г. Новосибирск, р-н Заельцовский
Адрес	улица Ясный Берег, дом 8	1-я Чулымская ул., 122	Кубовая ул., 53	1-я Чулымская ул., 5	Кубовая ул., 92
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Общая площадь(кв.м)	70,3	72	71,5	72	71,5
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Площадь кухни(кв.м)	-	9	-	9	4,8
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Этаж	средний/26	7/17	5/10	2/17	2/10
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Тип/материал дома	мон.-кирп.	кирп.	кирп.	мон.	мон.-кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
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.)		54 950	55 861	51 954	57 969
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 950	55 861	51 954	57 969
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.		13 738	13 965	12 988	14 492
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:					**55 000**

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. Величина поправки на торг была принята–5,8%- для квартир повышенной комфортности для активного рынка.
- **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 август 2019 года, и аналоги были предложены к продаже в июле-августе 2019 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, в одном районе 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 не применялась, разница в площадях менее 5 кв.м.
- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Введения данной поправки не требуется, оценивается массив квартир с разными планировочными решениями.
- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка не применялась, все квартиры расположены на средних этажах.
- **на тип/материал дома.** Корректировка не применялась, все аналоги расположены в монолитных и монолитно-кирпичных 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.

Определение величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету. Поправки производились на основе справочника оценщика недвижимо-

сти- 2019, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2019, Издательство «Дятловы горы».

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: 55 000 руб.

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости объекта оценки.

Таблица 10.2.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	23	4	3с	70,5	55 000	3 877 500
2	8	45	6	3с	70,3	55 000	3 866 500
3	8	100	11	3с	70	55 000	3 850 000
4	8	122	13	3с	70,4	55 000	3 872 000
ИТОГО					**281,2**		**15 466 000**

Итого: **15 466 000 (Пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) 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 **13 августа 2019г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

15 466 000 (Пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С» М.А.Соколова

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

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.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	**Обоснование величин корректировок**
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам
	Информация, используемая при определении размера 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(на основании данных справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.)

<table>
<tr><th>Вид корректировки (поправки)</th><th>Величина корректировки (поправки)*</th><th>Основания введения корректировки (поправки). Комментарии</th></tr>
<tr><td>На условия продажи</td><td>0%</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>На дату продажи/ предложения</td><td>0-5%</td><td>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.).</td></tr>
<tr><td>На масштабность</td><td>Стр.186, табл.71-72</td><td>Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость.
Матрицы коэффициентов
Таблица 71
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки
Площадь, кв.м / аналог
объект оценки
<table>
<tr><th></th><th></th><th><30</th><th>30-40</th><th>40-50</th><th>50-65</th><th>65-80</th><th>≥80</th></tr>
<tr><td rowspan="6">объект оценки</td><td><30</td><td>1,00</td><td>1,03</td><td>1,07</td><td>1,11</td><td>1,16</td><td>1,18</td></tr>
<tr><td>30-40</td><td>0,97</td><td>1,00</td><td>1,04</td><td>1,09</td><td>1,13</td><td>1,15</td></tr>
<tr><td>40-50</td><td>0,93</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,04</td><td>1,08</td><td>1,10</td></tr>
<tr><td>50-65</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,04</td><td>1,06</td></tr>
<tr><td>65-80</td><td>0,86</td><td>0,89</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>1,00</td><td>1,02</td></tr>
<tr><td>≥80</td><td>0,85</td><td>0,87</td><td>0,91</td><td>0,95</td><td>0,98</td><td>1,00</td></tr>
</table>
Таблица 72
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности
Площадь, кв.м / аналог
объект оценки
<table>
<tr><th></th><th></th><th><30</th><th>30-50</th><th>50-65</th><th>65-90</th><th>90-120</th><th>≥120</th></tr>
<tr><td rowspan="6">объект оценки</td><td><30</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,13</td><td>1,20</td><td>1,28</td><td>1,31</td></tr>
<tr><td>30-50</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,24</td></tr>
<tr><td>50-65</td><td>0,88</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,12</td><td>1,15</td></tr>
<tr><td>65-90</td><td>0,83</td><td>0,88</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,09</td></tr>
<tr><td>90-120</td><td>0,78</td><td>0,83</td><td>0,89</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr>
<tr><td>≥120</td><td>0,76</td><td>0,81</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>На этаж расположения квартиры</td><td></td><td>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.
Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Вид корректировки (поправки)</th><th>Величина корректировки (поправки)*</th><th>Основания введения корректировки (поправки). Комментарии</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
Таблица 119
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,95</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,97</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>На тип отделки</td><td>Стр.236
Табл.107</td><td>
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м
Таблица 107
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Состояние отделки объекта</th><th colspan="7">объект-аналог</th></tr>
<tr><th>Без отделки</th><th>Требует капитального ремонта</th><th>Под чистовую отделку</th><th>Требует косметического ремонта</th><th>Современный</th><th>Комфортный</th><th>Элитный</th></tr>
<tr><td rowspan="7">объект оценки</td><td>Без отделки</td><td>0</td><td>940</td><td>-4 789</td><td>-5 348</td><td>-9 862</td><td>-13 402</td><td>-22 086</td></tr>
<tr><td>Требует капитального ремонта</td><td>-940</td><td>0</td><td>-5 728</td><td>-6 288</td><td>-10 802</td><td>-14 342</td><td>-23 026</td></tr>
<tr><td>Под чистовую отделку</td><td>4 789</td><td>5 728</td><td>0</td><td>-560</td><td>-5 074</td><td>-8 614</td><td>-17 298</td></tr>
<tr><td>Требует косметического ремонта</td><td>5 348</td><td>6 288</td><td>560</td><td>0</td><td>-4 514</td><td>-8 054</td><td>-16 738</td></tr>
<tr><td>Современный</td><td>9 862</td><td>10 802</td><td>5 074</td><td>4 514</td><td>0</td><td>-3 540</td><td>-12 224</td></tr>
<tr><td>Комфортный</td><td>13 402</td><td>14 342</td><td>8 614</td><td>8 054</td><td>3 540</td><td>0</td><td>-8 684</td></tr>
<tr><td>Элитный</td><td>22 086</td><td>23 026</td><td>17 298</td><td>16 738</td><td>12 224</td><td>8 684</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>На тип и количество санузлов</td><td>0-5%</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>На наличие балкона/лоджии</td><td>Стр.216, 217,</td><td>
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 96
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">2.Массовое жилье советской постройки</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)</td><td>0,92</td><td>0,87</td><td>0,97</td></tr>
<tr><td colspan="4">3.Массовое современное жилье</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)</td><td>0,95</td><td>0,90</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
		Матрица корректирующих коэффициентов Таблица 94 Наличие балкона/лоджии: Объект оценки (есть / нет) × Аналог (есть / нет) Объект оценки: есть — 1,00 / 1,08; нет — 0,93 / 1,00
На торг	Стр.280, табл.142	**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов** Таблица 142

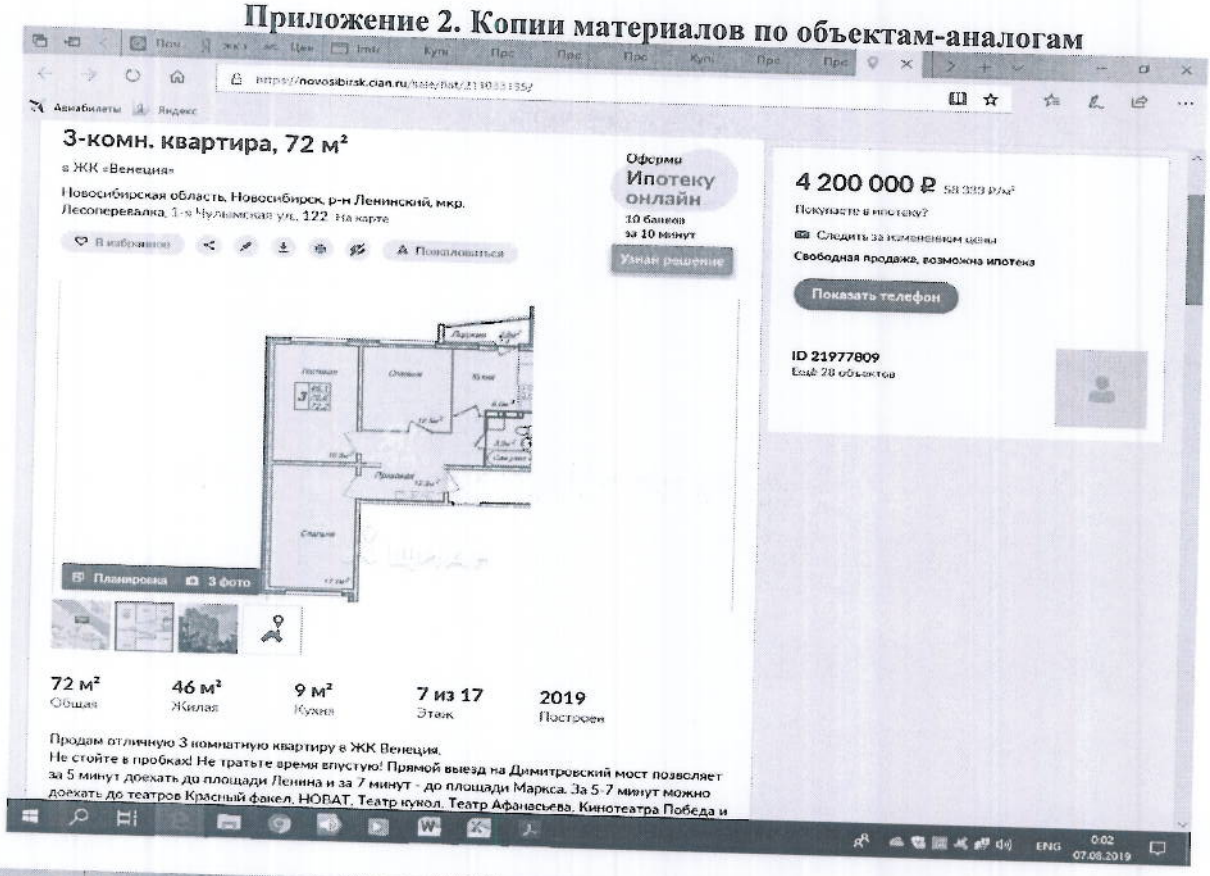
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

*

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам



3-комн. квартира, 72 м²

в ЖК «Венеция»

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, мкр. Лесоперевалка, 1-я Чулымская ул., 122 На карте

Оформи Ипотеку онлайн

4 200 000 ₽ 58 333 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

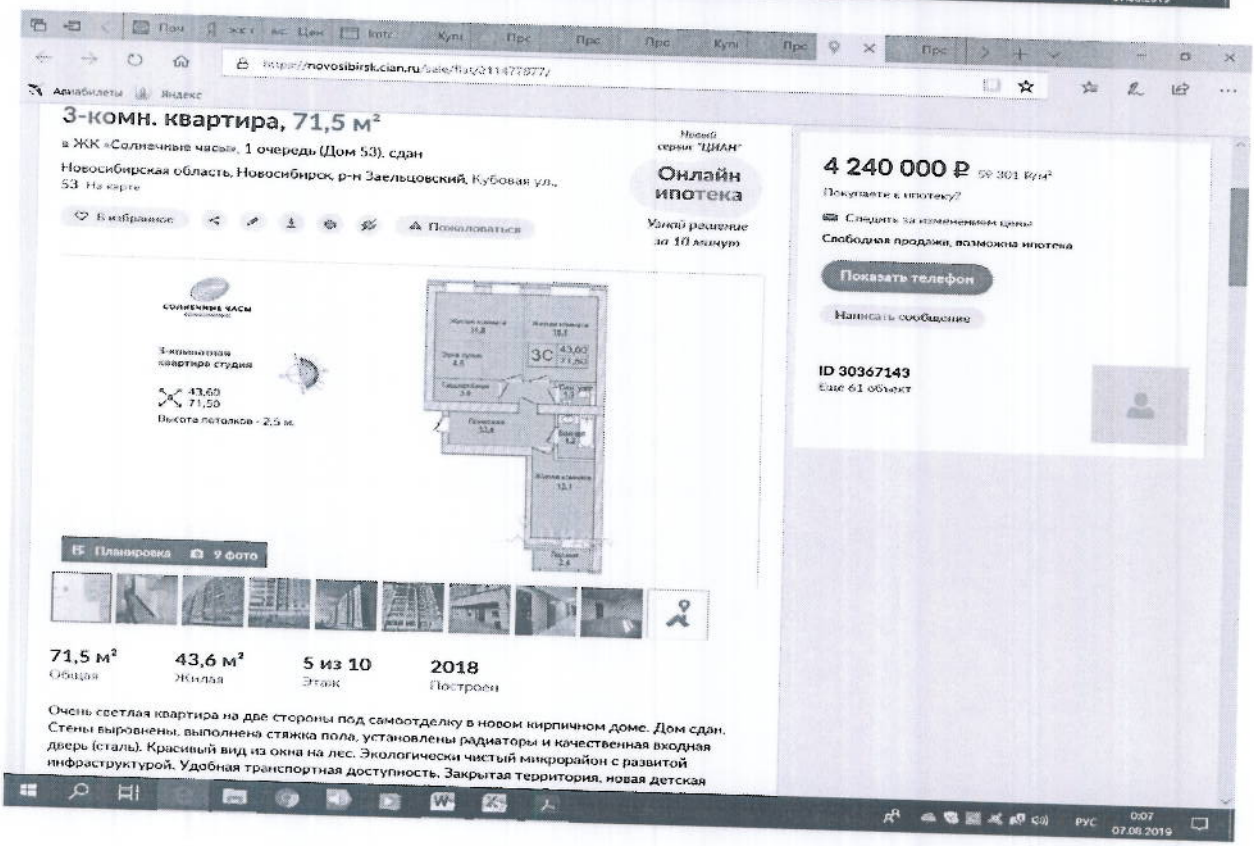
ID 21977809

Ещё 28 объектов

Планировка 3 фото

72 м² Общая | 46 м² Жилая | 9 м² Кухня | 7 из 17 Этаж | 2019 Построен

Продам отличную 3 комнатную квартиру в ЖК Венеция.
Не стойте в пробках! Не тратьте время впустую! Прямой выезд на Димитровский мост позволяет за 5 минут доехать до площади Ленина и за 7 минут - до площади Маркса. За 5-7 минут можно доехать до театров Красный факел, НОПАТ, Театр кукол, Театр Афанасьева, Кинотеатра Победа и



3-комн. квартира, 71,5 м²

в ЖК «Солнечные часы», 1 очередь (Дом 53), сдан

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, Кубовая ул., 53 На карте

Новый сервис "ЦИАН" Онлайн ипотека

Ответ решение за 10 минут

4 240 000 ₽ 59 301 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

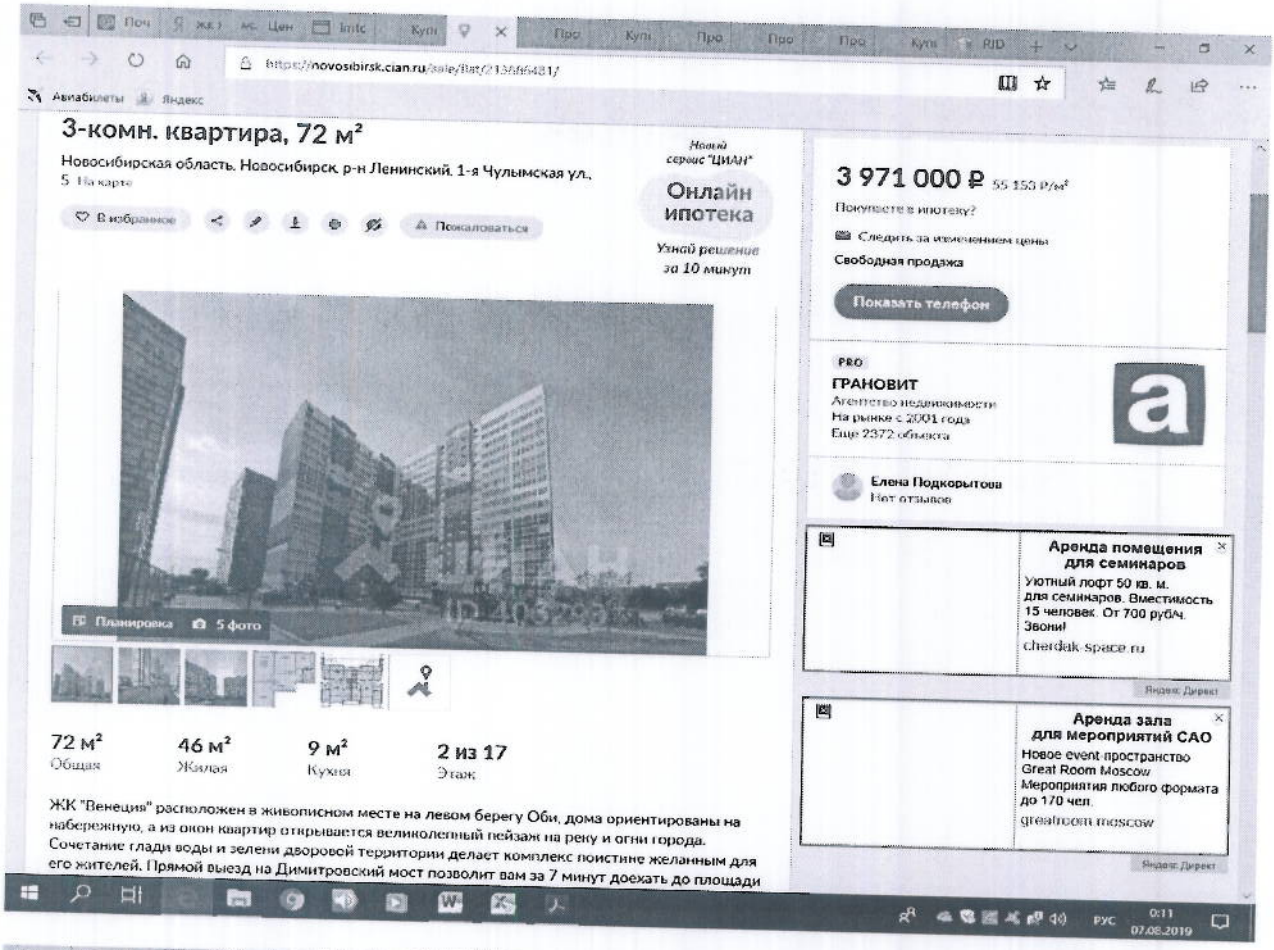
ID 30367143

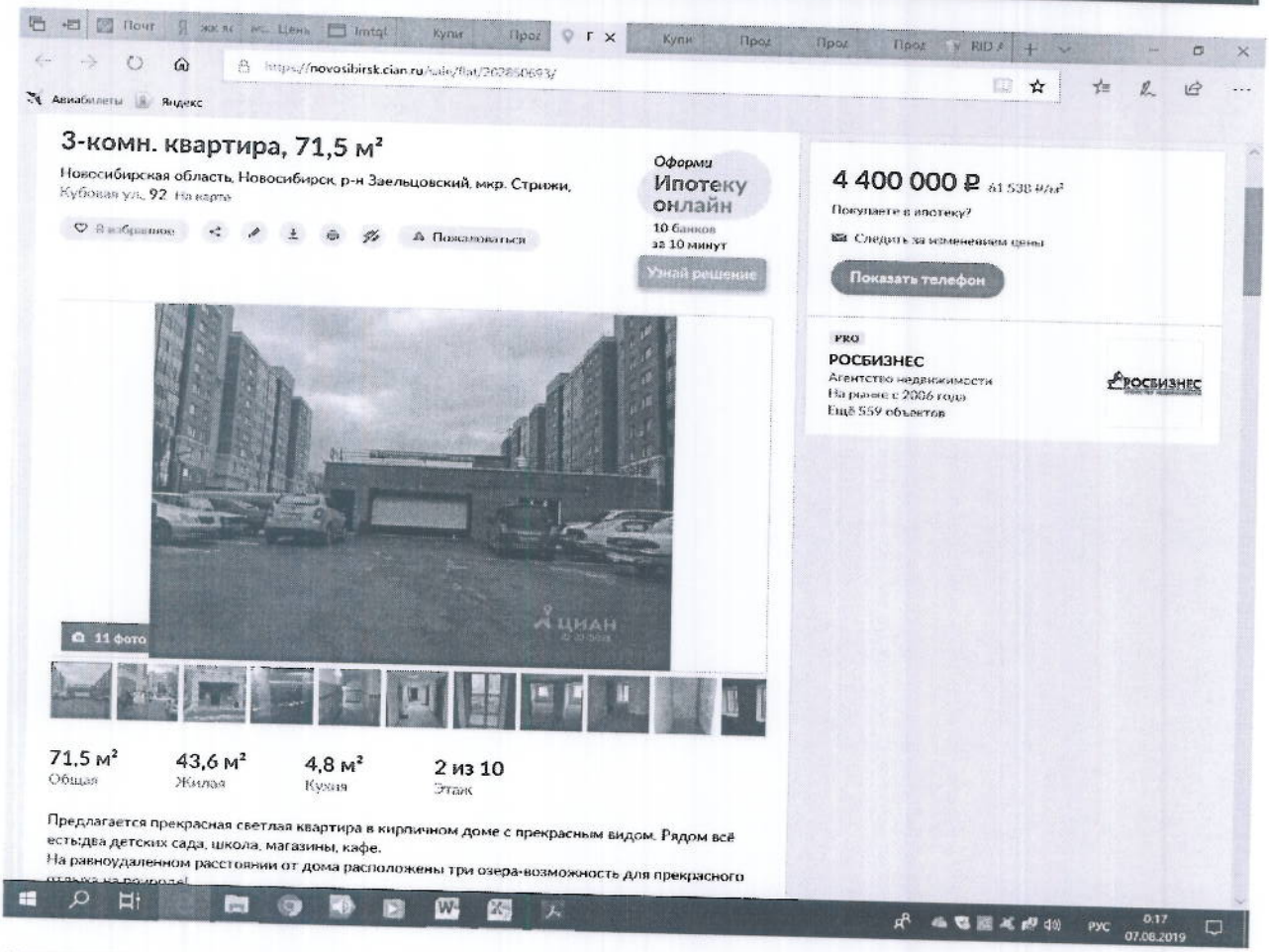
Ещё 61 объект

Планировка 9 фото

71,5 м² Общая | 43,6 м² Жилая | 5 из 10 Этаж | 2018 Построен

Очень светлая квартира на две стороны под самоотделку в новом кирпичном доме. Дом сдан. Стены выровнены, выполнена стяжка пола, установлены радиаторы и качественная входная дверь (сталь). Красивый вид из окна на лес. Экологически чистый микрорайон с развитой инфраструктурой. Удобная транспортная доступность. Закрытая территория, новая детская


https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/213866481/
Авиабилеты
Яндекс
3-комн. квартира, 72 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 1-я Чулымская ул., 5 На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
3 971 000 ₽ 55 153 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
Показать телефон
PRO
ГРАНОВИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Ещё 2372 объекта
Елена Подкорытова
Нет отзывов
Планировка
5 фото
Аренда помещения для семинаров
Уютный лофт 50 кв. м. для семинаров. Вместимость 15 человек. От 700 руб/ч. Звони!
cherdak.space.ru
Яндекс.Директ
Аренда зала для мероприятий САО
Новое event-пространство Great Room Moscow
Мероприятия любого формата до 170 чел.
greatroom.moscow
Яндекс.Директ
72 м²
Общая
46 м²
Жилая
9 м²
Кухня
2 из 17
Этаж
ЖК "Венеция" расположен в живописном месте на левом берегу Оби, дома ориентированы на набережную, а из окон квартир открывается великолепный пейзаж на реку и огни города. Сочетание глади воды и зелени дворовой территории делает комплекс поистине желанным для его жителей. Прямой выезд на Димитровский мост позволит вам за 7 минут доехать до площади
РУС
0:11
07.08.2019


https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/202850693/
Авиабилеты
Яндекс
3-комн. квартира, 71,5 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Заельцовский, мкр. Стрижи, Кубовая ул., 92 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
4 400 000 ₽ 61 538 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Показать телефон
PRO
РОСБИЗНЕС
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Ещё 559 объектов
11 фото
ЦИАН
71,5 м²
Общая
43,6 м²
Жилая
4,8 м²
Кухня
2 из 10
Этаж
Предлагается прекрасная светлая квартира в кирпичном доме с прекрасным видом. Рядом всё есть:два детских сада, школа, магазины, кафе.
На равноудаленном расстоянии от дома расположены три озера-возможность для прекрасного
РУС
0:17
07.08.2019

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ / Всего разделов: ___ / Всего листов выписки: ___
25.01.2019	
Кадастровый номер:	54:35:061555:2412

Номер кадастрового квартала:	54:35:061555
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8, кв 122
Площадь, м²:	70.4
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	403488.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:061555:2290
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт		О.В.Белова
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.01.2019			
Кадастровый номер:		54:35:061555:2412	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 общая долевая собственность, 54:35:061555:2412-54/011/2019-1, 25.01.2019 г.
3	Документы-основания:	3.1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-170-2018 от 30.11.2018 г. Орган выдачи: Мэрия города Новосибирска.; Дополнительное соглашение к Договору №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года №1 от 03.11.2016 г. Дата регистрации: 07.12.2016 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/616/2016-239/1.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 09.01.2019 г.; Дополнительное соглашение к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.02.2015 г. №1 от 10.03.2015 г. Дата регистрации: 27.03.2015 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/155/2015-71/1.; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с приложениями) №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 03.02.2015 г. Дата регистрации: 13.02.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/809/2015-489.
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	Вид:	Доверительное управление
4.2	Дата государственной регистрации:	25.01.2019
4.3	Номер государственной регистрации:	54:35:061555:2412-54/011/2019-2
4.4	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
4.5	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Обществе с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ЗПИФН. ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
4.6	Основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство" от 25.12.2018 г.; Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

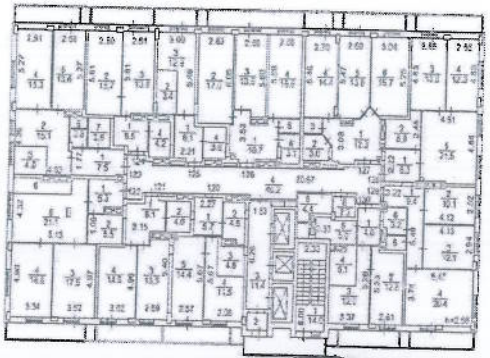
Главный специалист - эксперт		О.В.Белова
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

План расположения помещения, машино-места на этаже (иные этажи)

ещение			
(вид объекта недвижимости)			
ст № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
.01.2019			
дастровый номер:		54:35:061555:2412	

мер этажа (этажей): Этаж № 13

13 этаж



асштаб 1:	данные отсутствуют

ный специалист - эксперт

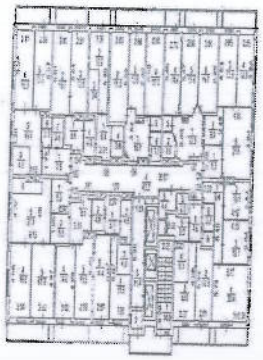
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) О.В.Белова (инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (иные этажи)

ещение			
(вид объекта недвижимости)			
ст № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
.01.2019			
дастровый номер:		54:35:061555:2412	

мер этажа (этажей): Этаж № 13



асштаб 1:	514

ный специалист - эксперт

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) О.В.Белова (инициалы, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
25.01.2019			
Кадастровый номер:		**54:35:061555:2313**	

Номер кадастрового квартала:	54:35:061555
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8, кв 23
Площадь, м²:	70.5
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	404061.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:061555:2290
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев. Список владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт		Ю.В.Белова
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

ещение			
(наименование должности)			
ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.2019			
стровый номер:		54:35:061555:2313	

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность, 54:35:061555:2313-54/011/2019-1, 24.01.2019 г.
Документы-основания:	3.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с приложениями) №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 03.02.2015 г. Дата регистрации: 13.02.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/009/2015-489/1; Дополнительное соглашение к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.02.2015 г. №1 от 10.03.2015 г. Дата регистрации: 27.03.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/155/2015-71/1; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 09.01.2019 г.; Дополнительное соглашение к Договору №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года №1 от 03.11.2016 г. Дата регистрации: 07.12.2016 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/616/2016-239/1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-170-2018 от 30.11.2018 г. Орган выдачи: Мэрия города Новосибирска.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		24.01.2019
номер государственной регистрации:		54:35:061555:2313-54/011/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ЗПИФН. ИНН 7702513645. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:		Изменения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство" от 26.12.2018 г.; Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ший специалист - эксперт		Ю.В. Белова
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

Раздел 5

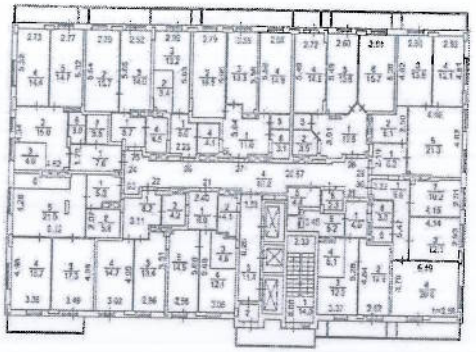
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ещение			
(наименование должности)			
ст № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.2019			
стровый номер:		54:35:061555:2313	

ж этажа (этажей): Этаж № 4

4 этаж



ж 1:	данные отсутствуют

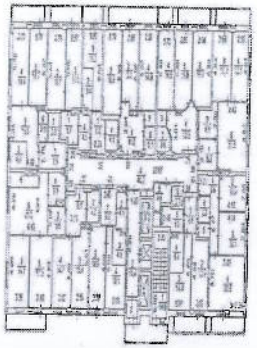
специалист - эксперт		Ю.В. Белова
(должность уполномоченного должностного лица)		(инициалы, фамилия)

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

мещение			
ст № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
01.2019			
дастровый номер:		54:35:061555:2313	

ер этажа (этажей): Этаж № 4



асштаб 1:	523

ный специалист - эксперт

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1 Раздела 1 / Всего листов раздела 1: / Всего разделов: / Всего листов выписки:	
25.01.2019	
Кадастровый номер:	54:35:061555:2335

Номер кадастрового квартала:	54:35:061555
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8, кв 45
Площадь, м²:	70.3
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	4029153.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:061555:2290
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт		Ю.В.Белова
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

ение	
(вид объекта недвижимости)	
___ Раздела 2 / Всего листов раздела 2: / Всего разделов: / Всего листов выписки:	
2019	
ровый номер:	54:35:061555:2335

ообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность, 54:35:061555:2335-54/011/2019-1, 24.01.2019 г.
ты-основания:	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-170-2018 от 30.11.2018 г. Орган выдачи: Мэрия города Новосибирска.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 09.01.2019 г.; Дополнительное соглашение к Договору №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года №1 от 03.11.2016 г. Дата регистрации: 07.12.2016 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/616/2016-239/1.; Дополнительное соглашение к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.02.2015 г. №1 от 10.03.2015 г. Дата регистрации: 27.03.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/155/2015-71/1.; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с приложениями) №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 03.02.2015 г. Дата регистрации: 13.02.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/809/2015-489.
ничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		24.01.2019
номер государственной регистрации:		54:35:061555:2335-54/011/2019-2
рок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ЗПИФН. ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.; Изменения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство" от 26.12.2018 г.
ения о наличии решения об изъятии объекта движимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
ведения об осуществлении государственной регистрации ава без необходимого в силу закона согласия третьего лица, ого лица:		данные отсутствуют

ный специалист - эксперт		Белова
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ение

(наименование организации)

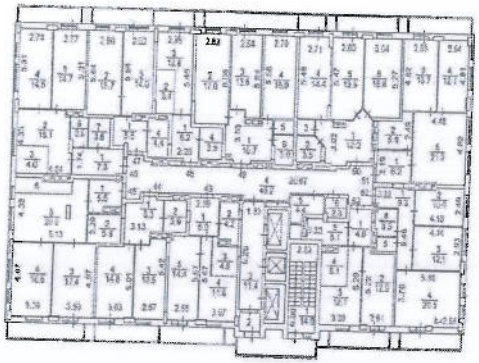
№ ___ Раздела 5 | Всего листов раздела 5: ___ | Всего разделов ___ | Всего листов выписки: ___

2019

ровый номер: 54:35:061555:2335

этажа (этажей): Этаж № 6

Этаж



аб 1: данные отсутствуют

й специалист - эксперт

(подпись) Белова

(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

ение

(наименование организации)

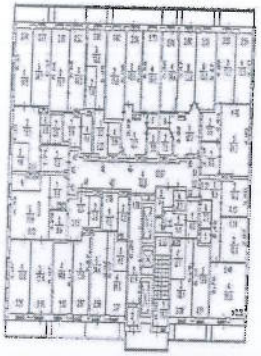
№ ___ Раздела 5 | Всего листов раздела 5: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

2019

ровый номер: 54:35:061555:2335

этажа (этажей): Этаж № 6

Этаж



аб 1: 512

й специалист - эксперт

(подпись)

Белова

(инициалы, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.01.2019			
Кадастровый номер:		**54:35:061555:2390**	

Номер кадастрового квартала:	54:35:061555
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, Городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Ясный Берег, дом 8, кв 100
Площадь, м²:	70,0
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	401195,90
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:061555:2290
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Главный специалист - эксперт		С.В.Белова
(должность уполномоченного лица)		(фамилия, инициалы)

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

(наименование помещения)

Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.01.2019			
Кадастровый номер:	54:35:061555:2390		

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность, 54:35:061555:2390-54/011/2019-1, 24.01.2019 г.
Документы-основания:	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-170-2018 от 30.11.2018 г. Орган выдачи: Мэрия города Новосибирска ; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 09.01.2019 г.; Дополнительное соглашение к Договору №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года №1 от 03.11.2016 г. Дата регистрации: 07.12.2016 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/616/2016-239/1 ; Дополнительное соглашение к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03.02.2015 г. №1 от 10.03.2015 г. Дата регистрации: 27.03.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/155/2015-7/1 ; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (с приложениями) №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И от 03.02.2015 г. Дата регистрации: 13.02.2015 г. Номер регистрации: 54-54/011-54/001/809/2015-489.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Вид:		Доверительное управление
Дата государственной регистрации:		24.01.2019
Номер государственной регистрации:		54:35:061555:2390-54/011/2019-2
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды", Д.У. ЗПИФН. ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.
Основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.; Изменения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство" от 26.12.2018 г.
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ Ю.В Белова

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

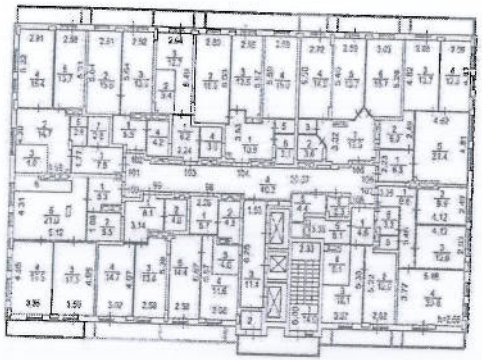
Помещение

(наименование помещения)

Лист № 5 Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.01.2019			
Кадастровый номер:	54:35:061555:2390		

Номер этажа (этажей): Этаж № 11

11 этаж



Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт _____ Ю.В Белова

(должность уполномоченного должностного лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

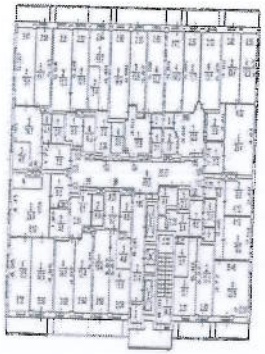
Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.01.2019			
Кадастровый номер:		54:35:061555:2390	

Номер этажа (этажей): Этаж № 11

План



Масштаб 1:	524

Главный специалист - эксперт

(должность уполномоченного должностного лица)

В.В.Белова

(инициалы, фамилия)

Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

КОПИЯ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКПО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

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

Серия ЛК №002480

101483, г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102

Государственная налоговая инспекция N 7 Центрального округа

Представитель палаты Третьякова М.В. (ф.и.о.) (подпись) 11 НОЯ 1999 (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" (число) февраля (месяц прописью) 2016 года (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" (число) марта (месяц прописью) 2016 года (год)

Старший государственный налоговый инспектор Павлова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы

серия 77 №017733177

ООО "Полигрсервис-защита". СПб., Москва, 2013, уровень «В»

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

М.П.

серия 77 №017733178

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058877/18

«23» августа 2018 г. 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"**
ИНН 7723434041
109548 г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп.1, оф.231, 238

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«07» сентября 2018 года** по **«06» сентября 2019 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, ФРАНШИЗА):

4.1.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**,
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **16 900,00 (Шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«07» сентября 2018 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 12.12.2017 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

Страхователь _____ Страховщик _____

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:
Общество с ограниченной ответственностью "Независимое информационно- консалтинговое агентство НИКА С"

От Страхователя: _____

(Генеральный директор Гагарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

№ 316
Для страховых документов
ИНГОССТРАХ Ingosstrakh
For insurance documents
№ 316

От Страховщика: _____

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г).

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г. — *Дата*

№ 1659-08 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №282762 выдан
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*

Петровская Е.В. — *Ф.И.О.*

Москва

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-059244/18

«12» августа 2018 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Соколова Мария Александровна**
Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 46 02 № 282762 выдан 1 Мытищинским отделением милиции Московской области 17.01.2002г.**
Адрес регистрации: Московская область, г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, дом 46, кв. 140

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое 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 2018 года** по **«06» сентября 2019 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.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **1 110,00 (Одна тысяча сто десять рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«07» сентября 2018 г.**
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 12.12.2017 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.

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 являлся 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)

№ 316
Для страховых документов
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
For insurance documents
№ 316

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1 «29» марта 2018 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 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Гордеенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор

МПФ Гознака. 1996.

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

М.П.

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Боронина Н.Г.**

I-ИК № 676141

МПГ. 1998.

Всего прошито и скреплено печатью
57 (Пятьдесят семь)
листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.