

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

ОТЧЁТ № 105/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский
внутригородском округ, участок № 24, корпус № 1.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)

«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Исполнитель: ООО «НИКА С»

Дата выполнения отчета: 02.11.2018 г.

г. Москва, 2018 год



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

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

«02» ноября 2018 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.

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

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	2	256	8	1	38,50	1 463 000,00
2	1	2	265	9	1	40,40	1 535 200,00
3	1	2	271	9	1	38,80	1 474 400,00
4	1	2	325	14	1	40,50	1 539 000,00
5	1	2	349	16	1	40,50	1 539 000,00
ИТОГО						198,70	7 550 600,00

7 550 600 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

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

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

Основания для проведения оценки: Задание на оценку № 208 от 18 октября 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

Дата осмотра и проведения оценки: 02 ноября 2018 года.

Дата составления заключения: 02 ноября 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №105/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартир в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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

Генеральный директор



Соколова М.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	16
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА	17
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	21
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	27
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	28
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	29
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	30

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 208 от 18 октября 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Квартиры в построенном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.	
<i>Дата составления отчета</i>	02 ноября 2018 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>7 550 600 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартиры)
<i>Состав объекта оценки</i>	Однокомнатные квартиры, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	- Выписки из ЕГРН на квартиры с кадастровыми номерами: 23:43:0428016:4096, 23:43:0428016:4105, 23:43:0428016:4111, 23:43:0428016:4165, 23:43:0428016:4189 (см.Приложение 3)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство».
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Пасвые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений.
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	02 ноября 2018 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	22 октября – 02 ноября 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> г.Москва, ул.Мещанская, д.7, стр.1, 129090; ИНН: 7702513045,</p> <p><u>Дата присвоения ИНН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p><i>Сведения об Оценщике</i></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА)</p> <p><u>Регистрационный номер</u> 477 от 15.12. 2010 г.;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-059244/18 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах;</p> <p>Период страхования – с 07.09.2018 г. по 06.09.2019 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 16 лет (с октября 2001 г.);</p> <p><u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru;</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С»</p> <p>Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</p> <p><u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83;</p> <p>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058877/18 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09.2018 г. по 06.09.2019 г.</p>

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен 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 обменян или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.

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

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

рыночная стоимость/цена (market value).

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

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

Подходы к оценке:

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

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

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

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

Принципы, связанные с рыночной средой:

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

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

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

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы

и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом 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 общей долевой собственности на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в районе расположения 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 оцениваемым, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

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

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он 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 непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода

может привести к существенной погрешности.

• В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

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

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, **затратный подход не 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	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок № 24, корпус № 1.
Район	Карасунский
Транспортная доступность	Хорошая. В 2 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В непосредственной близости располагаются торговые, развлекательные объекты, школы, детсады и поликлиники
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Срок сдачи	2018 г.
Материал наружных стен	Монолит

Характеристика объекта	Описание, значения
Материал перекрытий	Железобетон
Отделка квартир	б/о
Количество этажей в здании	20
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будут использоваться в качестве жилья
Количество квартир на этаже	4
Кол-во комнат	Однокомнатные
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,8 м
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	б/о
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Корпус	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Подъезд	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	256	8	1	2	38,50
2	1	265	9	1	2	40,40
3	1	271	9	1	2	38,80
4	1	325	14	1	2	40,50
5	1	349	16	1	2	40,50
Итого:						198,70

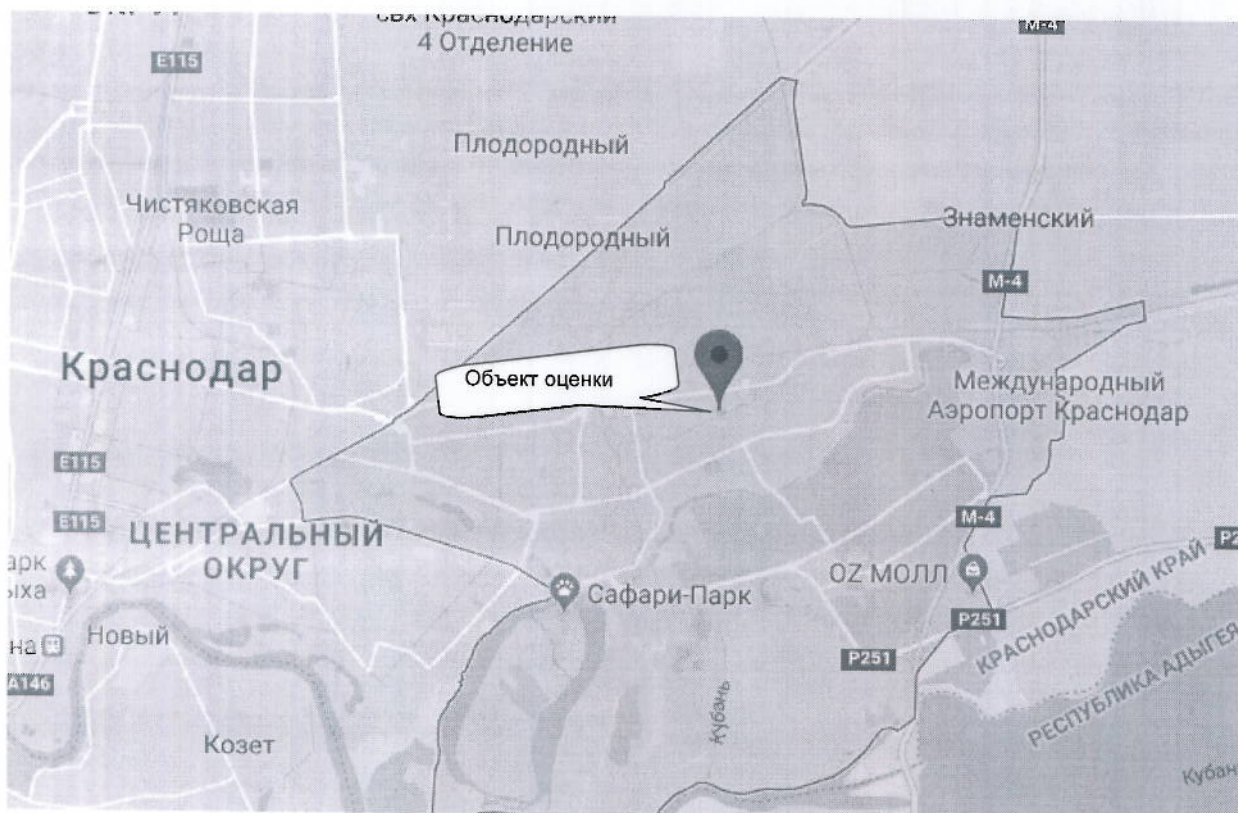
Объект оценки расположен в ЖК «Речной Бриз».

Жилой комплекс эконом-класса «Речной бриз» возводится в экологически благоприятном, динамично развивающемся микрорайоне Гидростроителей, на Парусной улице, на берегу озера Старая Кубань. ЖК расположен в границах второго транспортного кольца. Транспортная доступность района застройки хорошая — отсюда можно быстро доехать до центра Краснодара на общественном транспорте. Непосредственно возле дома останавливаются маршрутные такси. Немного дальше, в 10 минутах пешком, находится остановка автобусов и троллейбусов. В микрорайоне много водоемов и зеленых насаждений. Окна новостройки выходят на зеленую парковую зону, до берега озера Старая Кубань менее 100 метров.

Жители комплекса смогут пользоваться сложившейся инфраструктурой микрорайона Гидростроителей. В шаговой доступности есть магазины, аптеки, отделения банков, почтовое отделение. До гипермаркета «О'КЕЙ» можно дойти пешком за девять минут. В шаговой доступности есть четыре школы (№46, 52, 69, 70), четыре дошкольных детских учреждения (№179, 183, 184, 190). Рядом с новостройкой (в двух минутах пешком) находится городская поликлиника №27. Поблизости есть кафе, бары, рестораны. Совсем рядом находится красивое озеро Старая Кубань, городской пляж, а также парк «Городской сад Старая Кубань». Неподалеку расположен аквапарк Экватор. На территории ЖК предусмотрен подземный паркинг, вмещающий 175 автомобилей, спортивные и игровые площадки.

Согласно проекту, на улице Парусной построят три монолитно-кирпичных 18-этажных дома эконом-класса. Здания выполнены в едином архитектурном стиле и хорошо вписываются в окружающий ландшафт. Фасады высотных домов оформлены в сдержанных классических тонах. На первом этаже разместятся коммерческие объекты. В ЖК продаются типовые однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры площадью от 44 до 103 м². Санузлы совмещенные. Площадь самых маленьких кухонь — 12,1 м². Высота потолков — 2,8 метра. К домам будут подведены центральные коммуникации. При строительстве используются современные технологии и качественные строительные материалы. Застройщик планирует благоустроить территорию жилого комплекса с учетом потребностей маломобильных групп населения, организовать места для отдыха, площадки для спортивных занятий, детские площадки.

Карта местоположения объекта оценки



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

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	- Выписки из ЕГРН на квартиры с кадастровыми но- мерами: 23:43:0428016:4096, 23:43:0428016:4105, 23:43:0428016:4111, 23:43:0428016:4165, 23:43:0428016:4189 (см.Приложение 3)
Документы, содержащие характе- ристики объекта оценки	- Проектная декларация опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: ww.sskuban.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 Приложениях к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

Центральный район - "ЦЕНТР"

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

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

Фестивальный микрорайон - "ФМР"

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

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

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

Юбилейный микрорайон - "ЮМР"

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

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

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

Комсомольский микрорайон - "КМР"

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

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

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

Микрорайон гидростроителей - "ГМР"

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

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

Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"

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

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

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

Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ

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

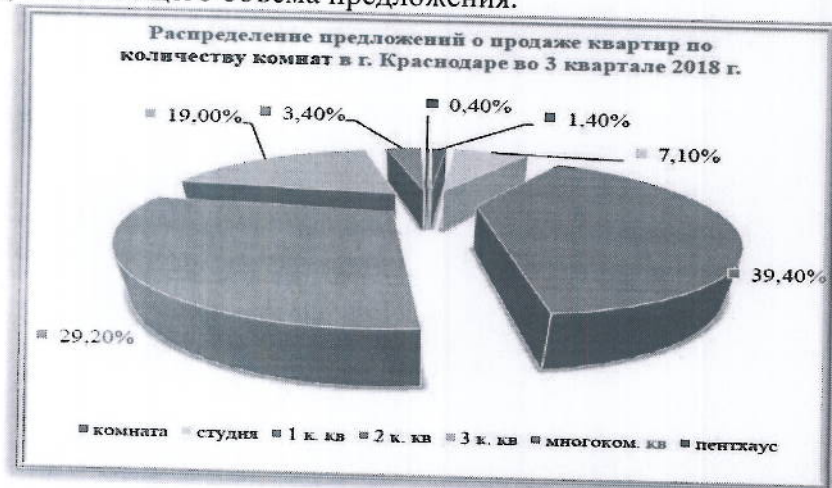
Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

Объект оценки расположен в районе Гидростроителей.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.

Предложение:

В ходе анализа рынка квартир города Краснодара в 3 квартале 2018 года была проанализирована структура предложения по продаже жилья с учетом количества комнат и типа квартир. В структуре предложения на рынке квартир существенных изменений не произошло. По-прежнему, преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, что составляет 68,6% рынка, трехкомнатные составляют 19%, студии – 7,1, %, многокомнатные (от 4 и более комнат) составляют 3,4%, комнаты - 1,4 %, а пентхаусы всего 0,4 % от общего объема предложения.



В Краснодаре все чаще можно встретить новостройки эконом и комфорт класса, в которых присутствуют только студии, 1-но и 2-х комнатные квартиры; это связано с тем, что данный вид недвижимости наиболее ликвидный. Пентхаусы представлены на рынке города в очень ограниченном количестве, предлагаются к продаже только в некоторых домах бизнес класса. Всё более востребованными становятся квартиры-студии, поэтому застройщики всё чаще закладывают данный тип квартир в свои проекты.

В 3 квартале 2018 года на рынке города Краснодара незначительно возросла доля предложения трехкомнатных, многокомнатных квартир, пентхаусов, а также комнат. Это связано с желанием собственников либо улучшить свои жилищные условия, например, купив загородную недвижимость, либо избавиться от неликвидного объекта (комнаты в общежитии).

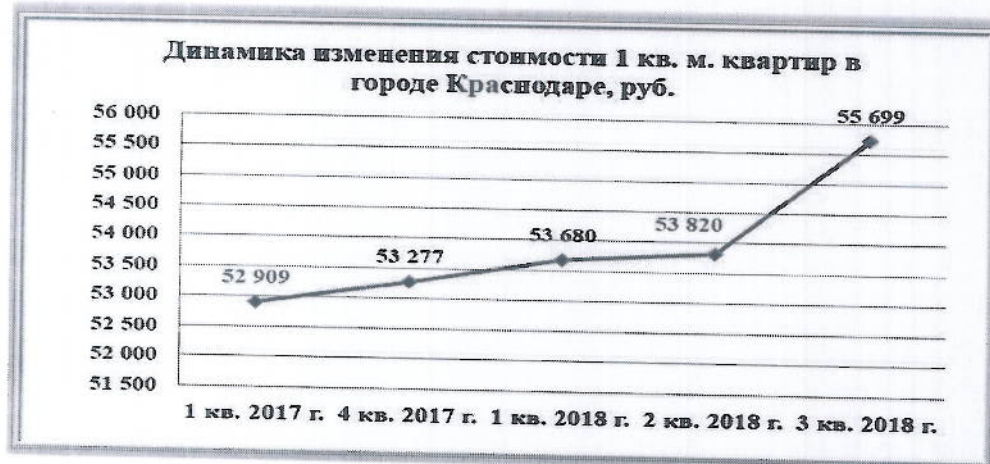
Ниже представлен график, отражающий распределение предложения о продаже квартир по районам города Краснодара. На диаграмме отражены районы, в которых предложения по продаже квартир в городе Краснодаре в 3 квартале 2018 года составляют больше 1 % от общего количества предложений по городу. Все остальные районы, с количеством предложений меньше 1 % от общего числа предложений сведены в группу «остальные районы».



Наибольшее количество предложений по продаже квартир, по-прежнему, представлено в районе улицы Московской (мкр. Музыкальный), это обусловлено большим количеством построенных многоквартирных домов, а также низкой стоимостью квартир в данном районе. Покупателей изначально привлекает низкая цена квартир в этом районе, а затем, увидев все недостатки этого микрорайона (частичное затопление улиц, пробки, небольшое количество детских дошкольных учреждений на душу населения и др.), собственники продают свою недвижимость, поэтому в продаже всегда большое количество предложений именно в этом районе города. Предложения о продажах в районах с малой долей продаваемых квартир в общей массе составляют 11,24% от общего количества предложений.

Что касается цен на рынке жилой многоквартирной недвижимости города Краснодара, то ценовой диапазон очень велик и варьируется от 15 079 (цокольные этажи без ремонта, оформленные в жилые помещения) до 242 718 руб. за 1 кв. м. в зависимости от множества различных факторов. Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости по городу Краснодару по итогам 3 квартала 2018 года составила 55 699 руб. (без учета последующего торга и, не учитывая различные ценообразующие параметры, такие как: район города, год постройки, вид ремонта, этаж расположения и др.).

Проанализировав среднюю стоимость 1 кв.м. квартир по городу Краснодару, можно сделать вывод, что наблюдается тенденция постепенного повышения стоимости (за последний квартал скачек цен более резкий), что отражено на нижеприведенном графике.



Данный рост цен на недвижимость в городе Краснодаре обусловлен постоянным увеличением численности города. Благодаря миграционным потокам в Краснодаре возрастает численность населения и как следствие, возникает существенный спрос на жилье.

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м жилой многоквартирной недвижимости на рынке города Краснодара наблюдается у многокомнатных квартир (4 комнат и более) – 73 146. Это обусловлено тем, что подобного вида квартиры в основном строятся и реализуются в домах бизнес класса, которых в Краснодаре небольшое количество, квартиры имеют дорогой ремонт и привлекательный вид из окон. Наименьшая стоимость – у студий и комнат – 47 100 руб. и 44 626 руб. соответственно.



Цены за 1 кв.м. всех типов недвижимости (кроме пентхаусов) выросли, по сравнению с предыдущим кварталом. На пентхаусы средняя цена 1 кв.м. уменьшилась, так как на рынке общая доля пентхаусов увеличилась за счет ввода данного вида недвижимости на первичном рынке, а цены подобных объектов без отделки невысокие для данного типа недвижимости.

Спрос.

В ходе анализа рынка квартир, проданных в 3 квартале 2018 года ГК «АЯКС-Риэлт», был проведен анализ спроса и покупательской способности в городе Краснодаре.

По данным компании, спрос на квартиры незначительно вырос относительно предыдущего квартала, и по итогам 3 квартала 2018 года распределился по типам квартир следующим образом:



Самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости города Краснодар у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, доли в структуре спроса составили 50.63 % и 29.51 % соответственно. На долю трехкомнатных квартир приходится порядка 10.06%. Минимальным спросом пользуются пентхаусы, многокомнатные квартиры и комнаты – менее 1%.

Источник: <https://www.ayah.ru/>

Выводы по разделу:

- В структуре предложения на рынке преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, что составляет 68,6% рынка, трехкомнатные составляют 19%, студии – 7,1, %, многокомнатные (от 4 и более комнат) составляют 3,4%, комнаты - 1,4 %, а пентхаусы всего 0,4 % от общего объема предложения.
- Наибольшее количество предложений по продаже квартир, по-прежнему, представлено в районе улицы Московской (мкр. Музыкальный), это обусловлено большим количеством построенных многоквартирных домов, а также низкой стоимостью квартир в данном районе.
- Лидерами спроса по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, доли в структуре спроса составили 50.63 % и 29.51 % соответственно. На долю трехкомнатных квартир приходится порядка 10.06%.
- Ценовой диапазон очень велик и варьируется от 15 079 (цокольные этажи без ремонта, оформленные в жилые помещения) до 242 718 руб. за 1 кв. м. в зависимости от множества различных факторов. Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости по городу Краснодару по итогам 3 квартала 2018 года составила 55 699 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

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

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

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

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

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально 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.Краснодара, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Южный Олимп», «Аякс-риэлт», «Аска-Недвижимость», и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, срока сдачи объекта.

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

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

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир.

При расчете стоимости кв.м. квартир использовалась средняя величина их площади (по однокомнатным, двухкомнатным, трехкомнатным) и др. показатели также усредненные.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оцен-ки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k-kvartira-40-7-m-1019-et-1285032327	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k-kvartira-44-m-724-et-1055235898	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k-kvartira-42-m-1022-et-1487589848	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k-kvartira-44-m-2024-et-1355790135
Контактный телефон		8-861-205-54-62	8-900-287-52-21	8-952-835-53-57	8-952-866-26-23
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	1 546 600	1 880 000	1 800 000	1 900 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	38 000	42 727	42 857	43 182
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Дата продажи	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Местонахождение	г.Краснодар, р-н Карасунский	г.Краснодар, р-н Карасунский	г.Краснодар, р-н Карасунский	г.Краснодар, р-н Карасунский	г.Краснодар, р-н Карасунский
Адрес	Участок № 24, корп. №1	ул. Валерия Гассия, д. 4/7, лит. 1	ул. Старокубанская, д. 124	Фабричная улица, 4	ул. Мачуги, д. 166 (Блок-секция 1.3)
Общая площадь(кв.м)	40,4	40,7	44	42	44
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Площадь кухни(кв.м)	-	10,1	-	10,0	12,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Этаж	средний/20	10/19	7/24	10/22	20/24
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Тип/материал дома	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Сан.узел	СОВМ.	СОВМ.	СОВМ.	СОВМ.	СОВМ.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		34 960	39 309	39 429	39 727
Кол-во совпадений		10	10	10	10
Итого		40			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м квры (средневзвешенная)руб.		8 740	9 827	9 857	9 932
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					38 000

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

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

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

процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Величина поправки на торг была принята 8%.

- **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 02 ноября 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в октябре-ноябре 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

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

- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 10 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 10 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м. Введения данной поправки не требуется, т.к. аналоги отличаются по площади от Объекта оценки менее, чем на 10 кв.м.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. 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 составляет обычно 5% для последнего этажа и 10% для первого. Корректировка не использовалась.

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

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

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

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

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

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

Определение величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету. Поправки производились на основе справочника оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2018, 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, средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 38 000 руб. :

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.2.

№ п/п	Корпус	Подъезд	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	2	256	8	1	38,50	1 463 000,00
2	1	2	265	9	1	40,40	1 535 200,00
3	1	2	271	9	1	38,80	1 474 400,00
4	1	2	325	14	1	40,50	1 539 000,00
5	1	2	349	16	1	40,50	1 539 000,00
ИТОГО						198,70	7 550 600,00

Итого: 7 550 600 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

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 (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки **02 ноября 2018 г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

7 550 600 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

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.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам(на основании данных справочника оценщика недвижимости- 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.)

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																				
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. 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, выставленным на особых условиях.																																																				
На дату продажи/предложения	-	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).																																																				
На местоположение	Стр.143 Табл.52-54	<p>Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,85</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,68</td> <td>0,66</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td colspan="4">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,84</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,80</td> <td>0,79</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,70</td> <td>0,67</td> <td>0,72</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье				Культурный и исторический центр	1,00			Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81	Окраины городов, промзоны	0,68	0,66	0,70	4. Жилье повышенной комфортности				Культурный и исторический центр	1,00			Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82	Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал																																																				
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье																																																						
Культурный и исторический центр	1,00																																																					
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91																																																			
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86																																																			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81																																																			
Окраины городов, промзоны	0,68	0,66	0,70																																																			
4. Жилье повышенной комфортности																																																						
Культурный и исторический центр	1,00																																																					
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91																																																			
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86																																																			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82																																																			
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72																																																			

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																																																																																																										
		<p align="center">Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p align="right">Таблица 53</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="582 380 1061 504">Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th data-bbox="1061 380 1228 504">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1228 380 1468 504">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="582 504 1468 571">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 571 1061 616">Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3" data-bbox="1061 571 1468 616">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 616 1061 683">Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td data-bbox="1061 616 1228 683">0,90</td> <td data-bbox="1228 616 1348 683">0,85</td> <td data-bbox="1348 616 1468 683">0,94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 683 1061 772">Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td data-bbox="1061 683 1228 772">0,85</td> <td data-bbox="1228 683 1348 772">0,79</td> <td data-bbox="1348 683 1468 772">0,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 772 1061 840">Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td data-bbox="1061 772 1228 840">0,79</td> <td data-bbox="1228 772 1348 840">0,73</td> <td data-bbox="1348 772 1468 840">0,85</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 840 1061 907">Окраины городов, промзоны</td> <td data-bbox="1061 840 1228 907">0,68</td> <td data-bbox="1228 840 1348 907">0,61</td> <td data-bbox="1348 840 1468 907">0,75</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="582 907 1468 952">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 952 1061 996">Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3" data-bbox="1061 952 1468 996">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 996 1061 1064">Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td data-bbox="1061 996 1228 1064">0,89</td> <td data-bbox="1228 996 1348 1064">0,84</td> <td data-bbox="1348 996 1468 1064">0,95</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1064 1061 1153">Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td data-bbox="1061 1064 1228 1153">0,84</td> <td data-bbox="1228 1064 1348 1153">0,78</td> <td data-bbox="1348 1064 1468 1153">0,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1153 1061 1220">Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td data-bbox="1061 1153 1228 1220">0,80</td> <td data-bbox="1228 1153 1348 1220">0,74</td> <td data-bbox="1348 1153 1468 1220">0,86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1220 1061 1265">Окраины городов, промзоны</td> <td data-bbox="1061 1220 1228 1265">0,70</td> <td data-bbox="1228 1220 1348 1265">0,61</td> <td data-bbox="1348 1220 1468 1265">0,78</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">Матрицы коэффициентов</p> <p align="right">Таблица 54</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="566 1332 837 1489" rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="5" data-bbox="837 1332 1396 1377">аналог</th> </tr> <tr> <th data-bbox="837 1377 949 1489">I</th> <th data-bbox="949 1377 1061 1489">II</th> <th data-bbox="1061 1377 1173 1489">III</th> <th data-bbox="1173 1377 1284 1489">IV</th> <th data-bbox="1284 1377 1396 1489">V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 1489 646 1624" rowspan="5">объект оценки</td> <td data-bbox="646 1489 837 1534">I</td> <td data-bbox="837 1489 949 1534">1,00</td> <td data-bbox="949 1489 1061 1534">1,11</td> <td data-bbox="1061 1489 1173 1534">1,18</td> <td data-bbox="1173 1489 1284 1534">1,27</td> <td data-bbox="1284 1489 1396 1534">1,47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1534 837 1579">II</td> <td data-bbox="837 1534 949 1579">0,90</td> <td data-bbox="949 1534 1061 1579">1,00</td> <td data-bbox="1061 1534 1173 1579">1,06</td> <td data-bbox="1173 1534 1284 1579">1,14</td> <td data-bbox="1284 1534 1396 1579">1,32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1579 837 1624">III</td> <td data-bbox="837 1579 949 1624">0,85</td> <td data-bbox="949 1579 1061 1624">0,94</td> <td data-bbox="1061 1579 1173 1624">1,00</td> <td data-bbox="1173 1579 1284 1624">1,08</td> <td data-bbox="1284 1579 1396 1624">1,25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1624 837 1668">IV</td> <td data-bbox="837 1624 949 1668">0,79</td> <td data-bbox="949 1624 1061 1668">0,88</td> <td data-bbox="1061 1624 1173 1668">0,93</td> <td data-bbox="1173 1624 1284 1668">1,00</td> <td data-bbox="1284 1624 1396 1668">1,16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1668 837 1713">V</td> <td data-bbox="837 1668 949 1713">0,68</td> <td data-bbox="949 1668 1061 1713">0,76</td> <td data-bbox="1061 1668 1173 1713">0,80</td> <td data-bbox="1173 1668 1284 1713">0,86</td> <td data-bbox="1284 1668 1396 1713">1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">Таблица 55</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="566 1657 837 1736" rowspan="2">4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="5" data-bbox="837 1657 1396 1702">аналог</th> </tr> <tr> <th data-bbox="837 1702 949 1736">I</th> <th data-bbox="949 1702 1061 1736">II</th> <th data-bbox="1061 1702 1173 1736">III</th> <th data-bbox="1173 1702 1284 1736">IV</th> <th data-bbox="1284 1702 1396 1736">V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 1736 646 1870" rowspan="5">объект оценки</td> <td data-bbox="646 1736 837 1780">I</td> <td data-bbox="837 1736 949 1780">1,00</td> <td data-bbox="949 1736 1061 1780">1,12</td> <td data-bbox="1061 1736 1173 1780">1,19</td> <td data-bbox="1173 1736 1284 1780">1,25</td> <td data-bbox="1284 1736 1396 1780">1,43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1780 837 1825">II</td> <td data-bbox="837 1780 949 1825">0,89</td> <td data-bbox="949 1780 1061 1825">1,00</td> <td data-bbox="1061 1780 1173 1825">1,06</td> <td data-bbox="1173 1780 1284 1825">1,11</td> <td data-bbox="1284 1780 1396 1825">1,27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1825 837 1870">III</td> <td data-bbox="837 1825 949 1870">0,84</td> <td data-bbox="949 1825 1061 1870">0,94</td> <td data-bbox="1061 1825 1173 1870">1,00</td> <td data-bbox="1173 1825 1284 1870">1,05</td> <td data-bbox="1284 1825 1396 1870">1,20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1870 837 1915">IV</td> <td data-bbox="837 1870 949 1915">0,80</td> <td data-bbox="949 1870 1061 1915">0,90</td> <td data-bbox="1061 1870 1173 1915">0,95</td> <td data-bbox="1173 1870 1284 1915">1,00</td> <td data-bbox="1284 1870 1396 1915">1,14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 1915 837 1960">V</td> <td data-bbox="837 1915 949 1960">0,70</td> <td data-bbox="949 1915 1061 1960">0,79</td> <td data-bbox="1061 1915 1173 1960">0,83</td> <td data-bbox="1173 1915 1284 1960">0,88</td> <td data-bbox="1284 1915 1396 1960">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				Культурный и исторический центр	1,00			Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,85	0,94	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85	Окраины городов, промзоны	0,68	0,61	0,75	4. Жилье повышенной комфортности				Культурный и исторический центр	1,00			Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,84	0,95	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,78	0,90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74	0,86	Окраины городов, промзоны	0,70	0,61	0,78	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог					I	II	III	IV	V	объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,47	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,32	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,25	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,16	V	0,68	0,76	0,80	0,86	1,00	4. Жилье повышенной комфортности		аналог					I	II	III	IV	V	объект оценки	I	1,00	1,12	1,19	1,25	1,43	II	0,89	1,00	1,06	1,11	1,27	III	0,84	0,94	1,00	1,05	1,20	IV	0,80	0,90	0,95	1,00	1,14	V	0,70	0,79	0,83	0,88	1,00
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																																																										
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье																																																																																																																																												
Культурный и исторический центр	1,00																																																																																																																																											
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,85	0,94																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,79	0,90																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85																																																																																																																																									
Окраины городов, промзоны	0,68	0,61	0,75																																																																																																																																									
4. Жилье повышенной комфортности																																																																																																																																												
Культурный и исторический центр	1,00																																																																																																																																											
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,84	0,95																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,78	0,90																																																																																																																																									
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,74	0,86																																																																																																																																									
Окраины городов, промзоны	0,70	0,61	0,78																																																																																																																																									
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог																																																																																																																																										
		I	II	III	IV	V																																																																																																																																						
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,47																																																																																																																																						
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,32																																																																																																																																						
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,25																																																																																																																																						
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,16																																																																																																																																						
	V	0,68	0,76	0,80	0,86	1,00																																																																																																																																						
4. Жилье повышенной комфортности		аналог																																																																																																																																										
		I	II	III	IV	V																																																																																																																																						
объект оценки	I	1,00	1,12	1,19	1,25	1,43																																																																																																																																						
	II	0,89	1,00	1,06	1,11	1,27																																																																																																																																						
	III	0,84	0,94	1,00	1,05	1,20																																																																																																																																						
	IV	0,80	0,90	0,95	1,00	1,14																																																																																																																																						
	V	0,70	0,79	0,83	0,88	1,00																																																																																																																																						
На масштабность	Стр.196 Табл.115,116	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость.																																																																																																																																										

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии																																																																																																																
		<p>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-40</th> <th>40-50</th> <th>50-65</th> <th>65-80</th> <th>≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td><30</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>30-40</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>40-50</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,09</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>0,85</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>≥80</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>90-120</th> <th>≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td><30</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,32</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>30-50</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>65-90</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>90-120</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>≥120</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	аналог						<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80	объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	Площадь, кв.м	аналог						<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00
Площадь, кв.м	аналог																																																																																																																	
	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80																																																																																																												
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20																																																																																																											
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17																																																																																																											
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12																																																																																																											
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06																																																																																																											
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02																																																																																																											
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																																											
Площадь, кв.м	аналог																																																																																																																	
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																																																																												
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36																																																																																																											
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27																																																																																																											
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18																																																																																																											
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10																																																																																																											
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03																																																																																																											
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00																																																																																																											
На потребность в ремонте	Стр.221 Табл. 147	<p>Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>ремонт не требуется</th> <th>требуется косметического ремонта</th> <th>требуется капитального ремонта</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>ремонт не требуется</td> <td>1</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>требуется косметического ремонта</td> <td>0,81</td> <td>1</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>требуется капитального ремонта</td> <td>0,77</td> <td>0,96</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог			ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта	объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																																																																																												
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог																																																																																																																	
	ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта																																																																																																															
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29																																																																																																														
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05																																																																																																														
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1																																																																																																														
На тип отделки	Стр.227 Табл.154	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип отделки</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Бюджетный</th> <th>Современный</th> <th>Комфортный</th> <th>Элитный</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">объект оценки</td> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>-4 376</td> <td>-7 146</td> <td>-11 092</td> <td>-15 507</td> </tr> <tr> <td>Бюджетный</td> <td>4 376</td> <td>0</td> <td>-2 771</td> <td>-6 716</td> <td>-11 131</td> </tr> <tr> <td>Современный</td> <td>7 146</td> <td>2 771</td> <td>0</td> <td>-3 945</td> <td>-8 361</td> </tr> <tr> <td>Комфортный</td> <td>11 092</td> <td>6 716</td> <td>3 945</td> <td>0</td> <td>-4 415</td> </tr> <tr> <td>Элитный</td> <td>15 507</td> <td>11 131</td> <td>8 361</td> <td>4 415</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Тип отделки	аналог					Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный	объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0																																																																						
Тип отделки	аналог																																																																																																																	
	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный																																																																																																													
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507																																																																																																												
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131																																																																																																												
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361																																																																																																												
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415																																																																																																												
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0																																																																																																												
На тип и количество санузлов	Стр.244 Табл.169	<p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом</td> <td>1,01</td> <td>0,98</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом</td> <td>0,98</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности				Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04	Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00																																																																																																
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																																																																																																		
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04																																																																																																															
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00																																																																																																															
На наличие балкона/лоджии	Стр.214 Табл.139	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.																																																																																																																

Вид корректировки (поправки)	Координаты корректировки (поправки) в справочнике	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии			
		Наличие балкона/лоджии		Аналог	
			есть	нет	
		есть	1,00	1,06	
		нет	0,94	1,00	
На наличие лифта	0-5%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.			

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; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательвания 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

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_40.7_m_1019_et_1285032327

1-к квартира, 40.7 м², 10/19 эт. 1 546 600 ₽

№ 1285032327, размещено сегодня в 12:35

Добавить в избранное | Добавить закладку



8 861 205-54-82

Написать сообщение

Строительная компания "АСИ" Аккредитованная компания "АСИ" На Авто в мае 2012 г. Контактная информация: Бурдакова Валерия Юрьевна Краснодарский край, Краснодар, ул. Валерия Гасиев, д. 47, лит. 1

Строительная компания "АСИ" Продажа квартир от застройщика в Краснодаре

487 объявлений в избранном

Используйте аккредитив при покупке квартир!

Общая информация: ООО «АВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИБОС» Тип участка: ДДУ по ФЗ 214 Этажная площадь: 17.6 м² Общая площадь: 40.7 м² Количество комнат: 1-комнатный Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 19 Этаж: 10 Площадь кухни: 10.1 м² Назначение объекта недвижимости: ЖК «Риэлти» (Федос) Видurus, с/отделка: лифтер 1

Адрес: Краснодар, р-н Карасунский, ул. Валерия Гасиев, д. 47, лит. 1

Посмотреть карту

единственный проект возведено на берегу Кубани в ГМР
собственность: благоустроенная набережная
многоуровневая парковка
уникальные инженерные характеристики


Застройщик: ООО «АВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИБОС»

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_724_et_1055235898

1-к квартира, 44 м², 7/24 эт. 1 880 000 ₽

№ 1055235898, размещено сегодня в 12:07

Добавить в избранное | Добавить закладку



8 900 287-52-21

Написать сообщение

Татьяна Частное лицо На Авто в 10 сентября 2018

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. Старобульварная, д. 124

Общая информация: ООО «ЮСтройИммерал» Тип дома: монолитный Этажей в доме: 24 Этаж: 7 Этажная площадь: 21 м² Назначение объекта недвижимости: ЖК «Феминист»

Площадь кухни: 12 м²

Общая площадь: 44 м²

Количество комнат: 1-комнатный

Адрес: Краснодар, р-н Карасунский, ул. Старобульварная, д. 124

Посмотреть карту

Продается квартира в новостройке. Торг

Застройщик: ООО «ЮСтройИммерал» Проектная декларация размещена на сайте comford.ru

Датсун от 0.00 Да, уже 100 000 Datsun на дорогах Узнать больше!

ЖК Level Амурскан level-amurkskan.ru

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_1022_et_1487589848

1-к квартира, 42 м², 10/22 эт. - купить, продать, сдать или снять в Краснодар

Яндекс | Новости | Входящие (16) - риз | YouTube | Linedia — База знаний | Решения индивиду... | Первая - Квалификс | ZyXEL Keenetic Start | Энциклопедия Lini...

1-к квартира, 42 м², 10/22 эт. 1 800 000 ₽

№ 1487589848, размещено сегодня в 11:00 (47) (174)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 952 835-53-57

Написать сообщение

Марина
Частное лицо
На Avito с 10 сентября 2018

Адрес: жилой массив Теплоэлектроцентраля, Краснодар, район Карасунский, Фабричная улица, 4

Этаж: 10
Этажей в доме: 22
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 42 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 22 м²

Адрес: жилой массив Теплоэлектроцентраля, Краснодар, район Карасунский, Фабричная улица, 4 [Посмотреть карту](#)

Продать однушку в новостройке, ипотека возможна

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | YouTube | Instagram

Показать все

ОТДЕЛИМО! | Ламинат Лепрел | Имперал Lux Дуб 788 ₽ | Купить | Натяжные потолки Сергиев Посад! | И паузлы

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_2024_et_1355790135

1-к квартира, 44 м², 20/24 эт.

№ 1355790135, размещено сегодня в 12:11 (267) (44)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 952 866-26-23

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Avito с 13 сентября 2018

Адрес: Краснодарский край, Краснодар, ул. Машута, д. 106 (Близ станции 1.3)

Организатор застройщик: ООО «Сказка Град»
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Жилая площадь: 24 м²
Общая площадь: 44 м²
Количество комнат: 1-комнатные
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 24
Этаж: 20
Площадь кухни: 12 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «Сказка Град»
Квартир, строений: блок-секция 1.3

Адрес: Краснодар, р-н Карасунский, ул. Машута, д. 106 (Близ станции 1.3) [Посмотреть карту](#)

Продать 1к квартиру в новостройке. Торг уместен, ипотека возможна

Застройщик: ООО «Сказка Град». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | YouTube | Instagram

Показать все

СИМВОЛ | СТАРТ ПРОДАЖ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ! | ДОСТРОЙ | 8 401 72 35 | ЖК Адлера у моря 1.300.000 руб.!

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
(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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

Помещение

(лист из выписки из Единого государственного реестра недвижимости)				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.01.2017				
Кадастровый номер:	23:43:0428016:4096			
Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.10.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			

Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 256
Площадь, м²:	38,5
Наименование:	Квартира
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	964427,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:3943
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 "учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ведущий специалист - эксперт	Пыжов П. В.

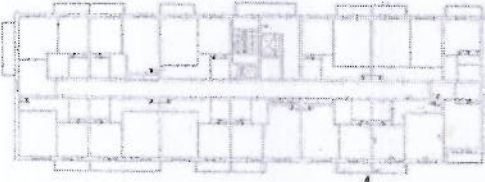
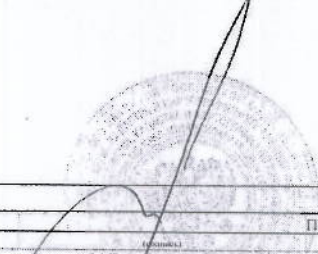
(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Имярек	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела
13.01.2017	
Всего листов раздела :	Всего разделов:
Кadaстровый номер:	23:43:0428016:4096
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8867/1, 28.12.2016 г. Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 08.09.2016 г.;
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве от 20.05.2016 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.12.2016
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8867/2
4.1.1. 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", ИНН 7702513045, ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	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 прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий специалист - эксперт	Пыжов П. В.



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)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
13.01.2017			
Кадастровый номер:		23:43:0428016:4096	
Номер этажа (этажей): Этаж № 8 :			
			
			
Масштаб 1:			
Ведущий специалист - эксперт	Пыжов П. В.		
<small>(подпись)</small>	<small>М.П.</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

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

Дата выдачи: 10.12.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный) 23:43:0428016-4105
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 40.4 кв.м. Этаж: 9. Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 265
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капиталь-инвестиции и строительство", под управлением ООО "Управляющая компания Капиталь Пасивы Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8878/1, 10.12.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 17.10.2016 г.; Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве от 20.05.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №Р11-23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.
5. Ограничение права:	(обременение)
5.1.1. вид	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	10.12.2016
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8878/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Капиталь Пасивы"

	Инвестиционные Фонды" ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления фондом от 22.07.2010 г.

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Макареви Е. В.
(подпись, печать)

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

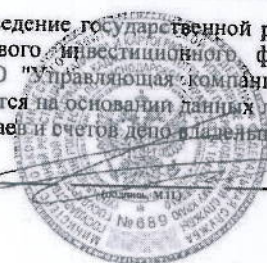
Дата выдачи: 29.12.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:43:0428016:4111
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 38.8 кв.м. Этаж: 9. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 271
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У.", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8880/1, 21.12.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор уступки прав требования от 09.06.2016 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства от 17.10.2016 г.; Договор участия в долевом строительстве 526/ГЛ1/5, 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	21.12.2016
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8880/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая компания "КапиталЪ ПИФ", действующая в качестве доверительного управляющего закрытого паевого фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство". ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.07.2010 г.

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

Государственный регистратор



Дзидзоев Г. Р.
(подпись, инициалы)

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

Дата выдачи: 20.12.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:43:0428016:4165
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 40.5 кв.м. Этаж: 14. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 325
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. 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 депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/001-23/001/856/2016-8883/1, 30.11.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор уступки прав требований №1/КИС-2016/Бородинская1/9/66/81/211/212/220/236/251/256/263/265/271/280/325/349 от 09.06.2016 г. Дата регистрации: 17.06.2016 г. Номер регистрации: 23/001/600/2016-3210.; Договор участия в долевом строительстве 526/ГЛ1/5, 9, 21, 81, 90, 211, 220, 268, 271, 277, 283, 301, 349, 361, 64, 66, 208, 212, 224, 235, 236, 239, 244, 248, 251, 253, 256, 263, 265, 280, 325, 337/2016 от 20.05.2016 г. Дата регистрации: 31.03.2016 г. Номер регистрации: 23/001/848/2016-188.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-3798-в-2016 от 15.07.2016 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства №1/КИС-2016/Бородинская1/325 от 17.10.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	30.11.2016
номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/856/2016-8883/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.07.2010 г. по 30.07.2020 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды.. ИНН 7702513045. ОГРН 1047796009128.

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

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: 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 инвестиционны

Государственный регистратор



Аркадьев С. А.
(Фамилия, инициалы)

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

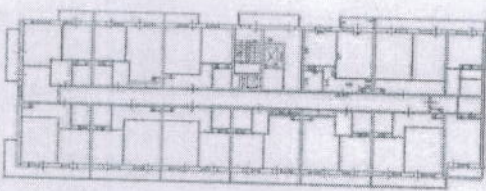

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

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

Помещение	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>09.01.2017</u>	Раздела <u> </u>
Всего листов раздела : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
Кадастровый номер:	23:43:0428016:4189
Номер кадастрового квартала:	23:43:0428016
Дата присвоения кадастрового номера :	27.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, участок №24, корпус №1, кв. 349
Площадь, м²:	40.5
Наименование:	Квартира
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 16
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	1014527.43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0428016:3943
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям ивменного дома социального использования или ивменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "КапиталЪ-инвестиции в строительство", под управлением ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "ДУ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Главный специалист - эксперт	Сокольский К Ю.
<small>(подпись специалиста)</small>	<small>(подпись, печать)</small>



Раздел 5 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)		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № 1	Раздела 5	
Всего листов раздела : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : 2
08.01.2017		
Кадастровый номер:	23:43:0428016:4189	
Этаж (этажи):	Этаж № 16 :	
Дата выдачи документа		
Уч. данные о здании		
№ 15.07.2016		
№ 31.03.2016		
№ 2016 г. Номер		
№ 1/349		
№ 2010 г.		
№ 2010 г.		
		
Масштаб 1:		
Специальный специалист - эксперт	Сокальский К.Ю.	
(подпись, должность)	(подпись, фамилия)	
		

Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

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

101485, г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2
АКБ "ИвестСБЕРБАНК" р/с 4070281080000004102
Государственная налоговая инспекция № 7 Центрального округа



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

(Handwritten signature)
(подпись)

11 НОЯ 1999
(дата выдачи)

(Handwritten signature)



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

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

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

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

Старший государственный налоговый инспектор



Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

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

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.02.2016

(число, месяц, год)

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

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

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

 /

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

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

С. Н. Завьялова



серия 77 № 017733178

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-058877/18

«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. Страхование 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», нарушениями 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»

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.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Соколова Мария Александровна

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

(данные документа, удостоверяющие личность)

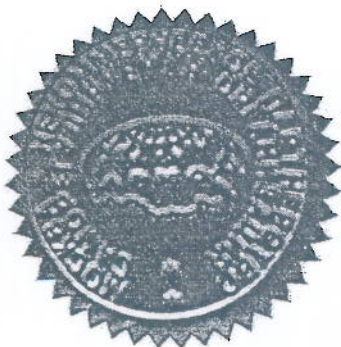
Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и даты 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.

Москва


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

«12» августа 2018 г.

г. Москва

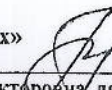
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 02 № 282762 выдан 1
Мытищинским отделением милиции Московской области 17.01.2002г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, дом 46, кв. 140
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «07» сентября 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:

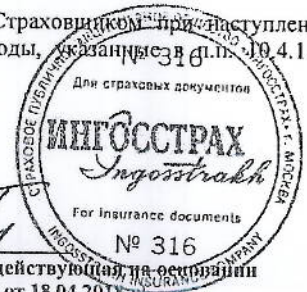
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

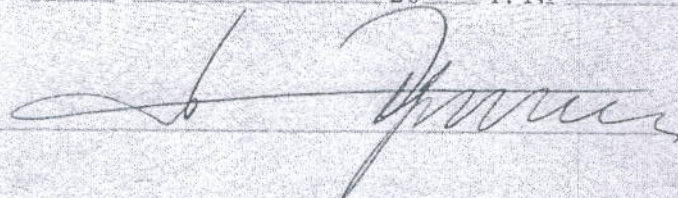
выдан

Соколовой Марии Александровне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

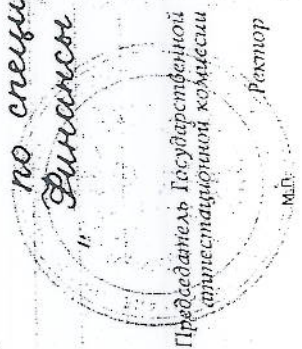
Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Жорбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

М.П.
Ректор

Валент
М.В. Жорбенко

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

Мини Газета. 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.

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.

г. Мытищи Московской области
место рождения

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

шестого октября две тысячи первого года

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

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

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.Г.

И-ИК № 676141

Всего прошито и скреплено печатью
58 (*Пятьдесят восемь*)
листов

Генеральный директор

Александр Гагарин
Гагарин А.Г.

