



Оценочная Компания

г. Москва, Большая Тульская улица, дом 19

8 (495) 789-39-14

8 (495) 798-79-95

info@okap.ru

www.okap.ru

ОТЧЕТ № 0837И07.16

об определении рыночной стоимости

недвижимого имущества (квартиры) для целей судопроизводства, расположенного по адресу:

Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 156, квартира 49

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: **15 июля 2016 г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: **15 июля 2016 г.**

ЗАКАЗЧИК: **АО «КБ ДельтаКредит»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»**

ПРАВООБЛАДАТЕЛИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА: **Пономарёва Ольга Валентиновна**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
1.1 Сведения о Заказчике	3
1.2 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком.....	3
1.3 Сведения об Оценщике	3
1.4 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах.....	4
1.5 Сведения об Объекте оценки и применяемых стандартах	4
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	9
5. АНАЛИЗ РЫНКА	10
5.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации	10
5.2 Обзор рынка жилой недвижимости	11
5.3 Краткие выводы	13
6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	14
6.1 Основные этапы процесса оценки	14
6.2 Основные понятия и терминология	14
6.3 Подходы и методы оценки рыночной стоимости	15
6.4 Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	18
7. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	19
7.1 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	19
7.2 Внесение поправок	21
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	24
9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	25
10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	26
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ).....	27
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА)	29
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	37

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку

1.1 Сведения о Заказчике

Заказчик	АО «КБ ДельтаКредит»
ОПФ, полное наименование	Акционерное общество "Коммерческий банк ДельтаКредит"
ИНН /КПП	7705285534/ 775001001
ОГРН	1027739051988
Место нахождения	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2
Почтовый адрес	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2
Банковские реквизиты	АО «КБ ДельтаКредит» к/сч 30101810900000000110, БИК 044 525110

1.2 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Наименование	Описание
Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «Аппрайзер»
Фактический адрес	115191, г. Москва, Большая Тульская ул., д. 19
Юридический адрес	129090, г. Москва, Малая Сухаревская пл., д. 3, пом. 3, к. 1
ОГРН	№ 1056163068576, дата присвоения 21.09.2005 г.
Банковские реквизиты	АО «Альфа-Банк» г. Москва Р/с 40 70 28 10 20 28 60 00 08 52. К/с 30 10 18 10 20 00 00 00 05 93 БИК 044 525 593
Контактные телефоны	8 (495) 789-39-14, 8 (495) 798-79-95
E-mail	info@okap.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство развития оценочной деятельности «Экспертный союз». Номер по реестру № 032 от 20 февраля 2014 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис ПАО «Росгосстрах» № 2/16/165/930 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «19» декабря 2014 г., срок действия с «04» февраля 2016 г., по «03» февраля 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.3 Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Оценщик	Лукичев Сергей Александрович
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, Большая Тульская ул., д. 19
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Международная академия оценки и консалтинга. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-II № 041013 от 04.10.2013 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП СОО «СИБИРЬ», г. Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506 Свидетельство № 0904 от 06 июня 2014 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	ПАО СК «Росгосстрах» Страховой полис № 42/16/134/930 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «06» мая 2016 г., срок действия с «20» мая 2016 г., по «19» мая 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Реквизиты трудового договора	Бессрочный трудовой договор б/н от «13» октября 2014 г.

1.4 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались

1.5 Сведения об Объекте оценки и применяемых стандартах

Наименование	Описание
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества:	Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 156, квартира 49.
Оцениваемые права:	Собственность
Существующие ограничения права:	Ипотека в силу закона
Правообладатели оцениваемого имущества:	Пономарёва Ольга Валентиновна
Цель оценки:	Определение стоимости Объекта оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей судопроизводства
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета
Дата проведения оценки	15 июля 2016 г.
Период проведения оценки:	с 15 июля 2016 г. по 15 июля 2016 г.
Основание для проведения работ:	Договор №0837И07.16 от 15 июля 2016 г.
Общая площадь объекта оценки:	42,2 кв. м (45,4 кв. м с учетом летних помещений)
Официальный курс валюты на дату оценки:	1 долл. США = 63,5773 руб.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности и нормативные документы	Оценка была проведена в соответствии с требованиями федерального законодательства РФ (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (редакция от 13.07.2007 г.), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299, 611; стандартов и правил оценочной деятельности, разработанных и утвержденных НП СРО «Сибирь»
	Результаты оценки
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	5 758 672
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	5 758 672 (Пять миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два) рубля, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: 90 577 (Девяносто тысяч пятьсот семьдесят семь) долларов США.

2. Допущения и ограничивающие условия

1. Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.
2. Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
4. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
5. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
7. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки.
8. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в отчете об оценке объекта оценки.
9. Осмотр объекта оценки не производился, информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком

3. Характеристика объекта оценки

Таблица 3.1 Характеристика месторасположения здания

Наименование	Описание
Адрес	Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 156, квартира 49.
Населенный пункт	г. Долгопрудный
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	5 мин. транспортом от ж/д станции «Долгопрудная»
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	
Школа	Есть
Детский сад	Есть
Отделение банка	Есть
Предприятия службы быта	Есть
Торговые предприятия	Есть
Аптека	Есть
Поликлиника	Есть
Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе	136 000 руб./ 2 139 долл. США ¹

Таблица 3.2 Физические характеристики здания

Характеристики объекта оценки	
Год постройки	2004
Общий физический износ, %	8%
Консьерж	Нет
Тип дома	Монолитно-кирпичный, 10 этажный
Наличие подвала	В наличии (используется, как техническое помещение)
Наличие чердака/мансарды	Есть
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Количество этажей	10
Наружные стены	Монолит. железобетонные столбы, кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Облицован кирпичом
Техническое обустройство	Присутствуют: электроосвещение, центральное отопление, водоснабжение, канализация.

¹ Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.cian.ru, www.sob.ru, www.dmir.ru, www.mirkvartir.ru, www.afy.ru.ru и др.

Характеристики объекта оценки	
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного, а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Информацией о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт дома по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 15б не располагаем. На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, поэтому возможность включения дома в список по сносу и реконструкции – отсутствует.
Социальный состав жильцов	Смешанный

В данном Отчете для расчета физического износа использовался метод срока жизни. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 3.3.

Таблица 3.3 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ¹	Физический износ объекта
Жилой дом	2004	12	150	8%

Таблица 3.4 Описание Объекта оценки²

Характеристики объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	5
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат	Изолированные
Общая площадь, кв. м	42,2 кв. м (45,4 кв. м с учетом летних помещений)
Жилая площадь, кв. м	18,5
Площадь кухни, кв. м	12,3
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да
Лоджия/балкон	Лоджия
Высота потолков, м	Нет данных
Количество и тип санузлов	Совмещенный
Вид из окон	Во двор

¹ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

² Источник информации: документы технической инвентаризации, правоустанавливающие документы на Объект оценки

Характеристики объекта оценки	
Состояние квартиры	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Оборудование помещений	Установлено
Санузел	Совмещенный
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Одностворчатые распашные
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжения	Инженерные коммуникации к квартире подведены
Система отопления	Подключено центральное отопление
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, интернет
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Текущее использование	Жилое помещение, используется для постоянного проживания

На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования здания, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 156, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ - это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли¹.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование - в качестве жилой квартиры.

¹ Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

5. Анализ рынка

5.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации¹

Таблица 5.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.- май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

5.2 Обзор рынка жилой недвижимости

Обзор рынка недвижимости по итогам мая 2016 года

В мае 2016 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась за счет изменения структуры предложения (немного уменьшилась доля предложения в наиболее дорогом, Ближнем поясе Подмосковья). При этом изменение цены по каждому из поясов удаленности по итогам месяца находится в пределах погрешности.

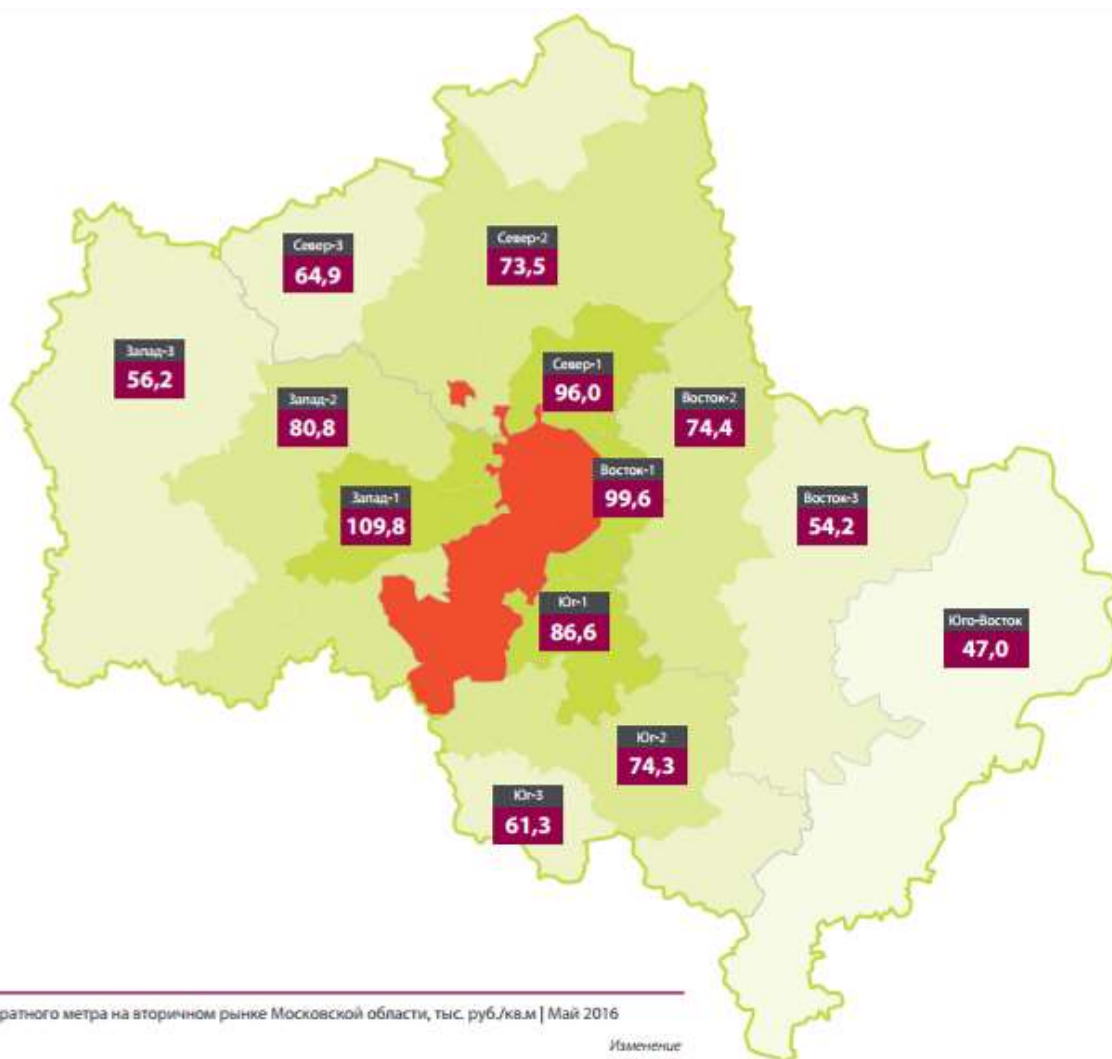


Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в мае 2016 года составила:

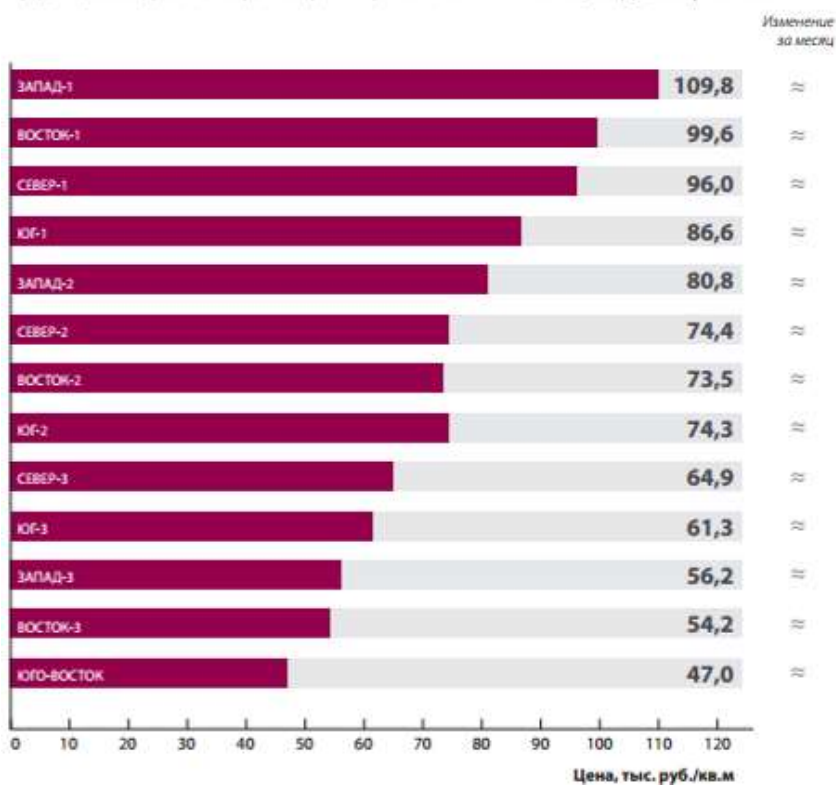
- Ближнее Подмосковье: 98 731 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности)
- Среднее Подмосковье: 74 409 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности)
- Дальнее Подмосковье: 55 167 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности)

По типам домов значимое изменение цены в мае отмечено: в панельных домах с малой кухней (-2,1%), кирпичных домах с малой кухней (-1,9%), панельных домах типовой планировки (-1,5%). В меньшей степени, но все же скорректировалась также средняя цена предложения в кирпичных домах с большой кухней (-1,4%) и в панельных домах улучшенной планировки (-1,3%). Изменение средней удельной цены предложения по остальным типам домов по итогам мая находится в пределах погрешности.





Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Май 2016



Объем предложения на вторичном городском рынке Московской области продолжает уменьшаться (в апреле на 2,5%, в мае – на 5%). Это связано с несколькими факторами:

- Сделки на рынке совершаются и часть объектов уходит с рынка по причине продажи
- Квартиры, которые приобретались с целью инвестирования, не выставляются на рынок по причине снижения рыночной цены.



По поясам удаленности в наибольшей степени уменьшилось количество квартир в Ближнем Подмоскowie (минус 6% к апрелю). В поясе среднего Подмоскowie объем предложения сократился на 4,2%, а в поясе дальнего Подмоскowie уменьшение объема предложения составило 2,2%.¹

5.3 Краткие выводы

Объект оценки расположен в городе Долгопрудный Московской области.

Диапазон цен предложений квартир в районе расположения объекта оценки составляет 5 750 000 – 6 000 000 руб. При этом объекты, наиболее сходные с оцениваемым, расположенные в 10 - 17 этажных монолитно-кирпичных домах, предлагаются по ценам 133 333 – 139 419 руб. кв. м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь квартиры, этаж расположения, техническое состояние, удаленность от метро или ж/д станции и т.д.

Средняя стоимость 1 кв. м однокомнатных квартир в городе Долгопрудный Московской области в монолитно-кирпичных домах 10 - 17-ти этажей на дату оценки составляет 136 000 руб. / 2 139 долл. США.

Источник: Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.cian.ru, www.sob.ru, www.dmir.ru, www.mirkvartir.ru, www.afy.ru.ru и др.

¹ <http://www.miel.ru/docs/vtormo0516.pdf>

6. Методика оценки

6.1 Основные этапы процесса оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- ▲ инспекция объекта оценки;
- ▲ анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- ▲ выбор методологии проведения оценки;
- ▲ расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- ▲ составление настоящего Отчета.

6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчёте оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... 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".

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - 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

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчёта об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Согласованная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, полученная в результате процедуры согласования результатов различных подходов к оценке, а также разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

6.3 Подходы и методы оценки рыночной стоимости

Согласно п. 20 ФСО № 1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный (рисунок 6.2.1) подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.



Рисунок 6.2.1 Методическая структура определения рыночной стоимости

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Доходный подход

Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость.

Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом.

Фактически здесь можно говорить о покупке не совокупности активов, а о покупке доходов, которые может принести владение данным имуществом.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы оценки:

- ▲ Метод прямой капитализации (МК);
- ▲ Метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП).

Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$C_{\text{рын}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где $C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки,

ЧОД - чистый операционный доход,

K - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации чистого дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, когда ожидается, что имущество в течение достаточно длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (чистого дохода).

Далее рассчитывается рыночная стоимость имущества путем деления капитализируемой величины чистого дохода на ставку капитализации. С математической точки зрения ставка капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает, что будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным

Сравнительный подход

Данный подход предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- ▲ методом сравнения продаж (метод сравнительных продаж);
- ▲ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества сопоставимой полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором, также известным как мультипликатор валового дохода.

В рамках реализации сравнительного подхода оценщики считают целесообразным применить метод сравнения продаж, так как он дает наиболее точный результат при оценке объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи с аналогами либо информация по предложениям на продажу.

Затратный подход

Этот подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Применительно к оценке объектов недвижимости в рамках затратного подхода могут рассчитываться затраты на воспроизводство и затраты на замещение.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

В данном отчете стоимость объекта оценки определяется путем расчета затрат на замещение с учетом обесценения на величину совокупного износа.

$$C = C_{\text{з}} + ЧНС - O, \text{ где:}$$

C – стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату оценки;

$C_{\text{з}}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки;

$ЧНС$ – стоимость нового строительства объекта оценки;

O – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа.

Износ (обесценение) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний износ появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

6.4 Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Цены предложения также существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, а, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результаты оценки стоимости, полученные в рамках доходного подхода недостоверными.

7. Оценка недвижимого имущества

7.1 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости был реализован применением метода сравнения продаж, который основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- ▲ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных Объекту оценки.
- ▲ Проверка информации по каждому собранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и другим критериям сравнения.
- ▲ Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов-аналогов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
- ▲ Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст.435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком-недвижимость», «Миэль-недвижимость», данных еженедельного журнала «Недвижимость и Цены», а также информационной базы WinNER и др. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Таблица 7.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 156, кв. 49	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 156		Московская обл., г. Долгопрудный, бул. Новый, д. 21		Московская обл., г. Долгопрудный, просп. Лихачевский, д. 74, корп. 2		Московская обл., г. Долгопрудный, бул. Новый, д. 23	
Источник информации		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru	
Контактные данные		7 985 366-30-35		7 925 500-40-80		7 906 049-23-84		7 977 460-41-01	
Цена квартиры, руб.		5 995 000		6 000 000		5 750 000		5 900 000	
Цена 1 кв. м, руб.		139 419		133 333		133 721		137 209	
Поправка на торг		торг	-3,0%	торг	-3,0%	торг	-3,0%	торг	-3,0%
Дата продажи (предложения)		15.07.2016	0,0%	15.07.2016	0,0%	15.07.2016	0,0%	15.07.2016	0,0%
Вид сделки		свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%
Месторасположение	г. Долгопрудный	г. Долгопрудный	0,0%	г. Долгопрудный	0,0%	г. Долгопрудный	0,0%	г. Долгопрудный	0,0%
Удаленность от ж/д станции (транспортом)	5 мин.	5 мин.	0,0%	5 мин.	0,0%	5 мин.	0,0%	5 мин.	0,0%
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	0,0%	монолитно-кирпичный	0,0%	монолитно-кирпичный	0,0%	монолитно-кирпичный	0,0%
Этаж	2 этаж	4 этаж	0,0%	3 этаж	0,0%	14 этаж	0,0%	7 этаж	0,0%
Всего этажей в доме	10	10	0,0%	14	0,0%	16	0,0%	17	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений	45,4	43,0	0,0%	45,0	0,0%	43,0	0,0%	43,0	0,0%
Количество комнат	1	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Вид из окна	во двор	во двор	0,0%	во двор	0,0%	во двор	0,0%	во двор	0,0%
Наличие балкона/лоджии	лоджия	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%
Санузел	совмещенный	совмещенный	0,0%	раздельный	0,0%	совмещенный	0,0%	совмещенный	0,0%
Суммарная поправка		-3,00%		-3,00%		-3,00%		-3,00%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		3,00%		3,00%		3,00%		3,00%	
Стоимость 1 кв.м после внесения процентной поправки		135 236		129 333		129 709		133 093	
Состояние квартиры	хорошее состояние	евроремонт	-5 000	евроремонт	-5 000	евроремонт	-5 000	евроремонт	-5 000
Скорректированная стоимость 1 кв. м		130 236		124 333		124 709		128 093	
Средняя стоимость 1 кв. м								126 843	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.								5 758 672	
Официальный курс ЦБРФ на дату оценки, руб./ долл. США								63,5773	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, долл. США								90 577	

7.2 Внесение поправок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Поправка на торг

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Поправка на торг определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2014 год (табл. 6.1.2, стр. 63) и составила 3%.

Поправка на условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Квартиры с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 5%.

Поправка на местоположение

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и Аналоги расположены в одном городе.

Поправка на транспортную доступность

Поправка не применялась, так как объект оценки и все аналоги находятся на сопоставимом удалении от ж/д станции.

Поправка на тип дома

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в домах одного типа, корректировка не требуется.

Поправка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет до 5% - для квартир, расположенных на последних этажах и до 10% - для квартир, расположенных на 1 этажах. Данная корректировка не применялась.

Поправка на площадь

Данная поправка вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м. Величина поправки определяется в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10). Результаты начисления поправки на площадь представлены в Таблице 7.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Поправка на наличие балкона / лоджии

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1 до 6%.

Объект оценки	лоджия	балкон	отсутствует	балкон и лоджия	два балкона	две лоджии	три лоджии	балкон и две лоджии
Объект аналог								
лоджия	0	-1	-2	1	0	2	4	3
балкон	1	0	-1	2	1	3	5	4
отсутствует	2	1	0	3	2	4	6	5
балкон и лоджия	-1	-2	-3	0	-1	1	3	2
два балкона	0	-1	-2	1	0	2	4	3
две лоджии	-2	-3	-4	-1	-2	0	2	1
три лоджии	-4	-5	-6	-3	-4	-2	0	-1
балкон и две лоджии	-3	-4	-5	-2	-3	-1	1	0

Поправка на санузел

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), Оценщиком было выявлено, что квартиры с раздельным санузлом, сопоставимы по стоимости с квартирами с совмещенным санузлом, а квартиры с двумя санузлами пользуются большим спросом на рынке жилой недвижимости, и дороже квартир с одним санузлом, в среднем на 1%.

Поправка на расположение окон

Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки для типовых квартир составляет 1-4%.

Объект оценки	на улицу	на тихую улицу	во двор	двор и на улицу	на две во двор	на две на улицу	панорамный вид
Объект аналог							
на улицу	0	1	1	1	1	0	4
во двор	-1	0	0	-1	0	-1	2
двор и на улицу	-1	1	1	0	1	-1	3
на две во двор	-1	0	0	-1	0	-1	2
на две на улицу	0	1	1	1	1	0	4
панорамный вид	-4	-2	-2	-3	-2	-4	0
на тихую улицу	-1	0	0	-1	0	-1	2

Поправка на внутреннюю отделку квартиры

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. (495)744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. (495)726-10-14 Александр, <http://remont-mytischi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. (495)649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. (495)225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. (495)729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> (495)911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. (495)507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, (495)741-94-84 Михаил.

Объект оценки	без отделки	требуется капитальный ремонт	под чистовую отделку	проведен косм. рем	требуется косм. ремонт	хор. состояние	улучшенная отд.	евроремонт	эксклюзивный
Объект аналог									
без отд	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
требуется кап. рем.	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
под чистовую отд.	-3000	-3000	0	4500	1500	7000	9000	12000	19000
проведен косм.	-7500	-7500	-4500	0	-3000	2500	4500	7500	14500
требуется косм.	-4500	-4500	-1500	3000	0	5500	7500	10500	17500
хор. состояние	-10000	-10000	-7500	-2500	-5500	0	2000	5000	12000
улучшенная отд.	-12000	-12000	-9000	-4500	-7500	-2000	0	3000	10000
евроремонт	-15000	-15000	-12000	-7500	-10500	-5000	-3000	0	7000
эксклюзивный	-22000	-22000	-19000	-14500	-17500	-12000	-10000	-7000	0

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

5 758 672 (Пять миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два) рубля, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

90 577 (Девяносто тысяч пятьсот семьдесят семь) долларов США.

8. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 8.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	5 758 672	1,00	5 758 672
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб.			5 758 672
Рыночная стоимость объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 63,5773 руб./долл. США на 15 июля 2016 г.			90 577

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 156, квартира 49 составляет:

5 758 672 (Пять миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят два) рубля,
что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:
90 577 (Девяносто тысяч пятьсот семьдесят семь) долларов США.

9. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

▲ Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

▲ Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

▲ В отношении активов, являющихся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных нами активов или намеревающихся совершить с ней сделку.

▲ Оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью активов или с деятельностью по оценке активов, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных активов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с активами.

▲ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федерального закона от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; федеральным стандартам оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП СРО «Сибирь».

▲ В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Лукичев С. А.

Генеральный директор

Анисимов В. А.

10. Список литературы

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные Заказчиком:

- * Копия Свидетельства о государственной регистрации права;
- * Копия Кадастрового паспорта помещения;
- * Копия Технического паспорта жилого помещения (квартиры).

Документы, регламентирующие деятельность Оценщика:

- * Выписка из реестра НП развития оценочной деятельности «Экспертный союз»;
- * Страховой полис страхования Исполнителя ПАО «Росгосстрах»;
- * Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ»;
- * Страховой полис страхования Оценщика ПАО СК «Росгосстрах»;
- * Диплом Оценщика, выполнившего оценку.

Нормативные акты:

- * Гражданский кодекс Российской Федерации;
- * Жилищный кодекс Российской Федерации;
- * Федеральный Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- * Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; ФСО № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- * Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП СРО «Сибирь».

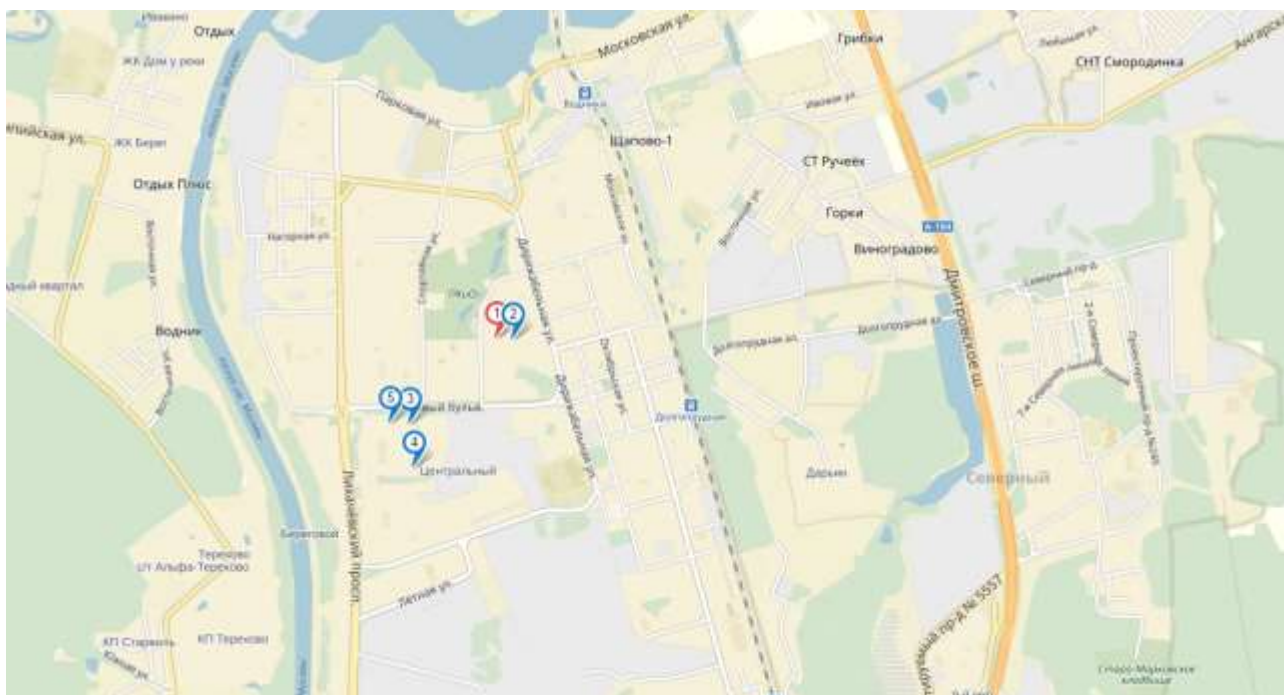
Научная литература:

- * Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва, 1995г.
- * Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.
- * Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- * Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- * Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- * Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».

Информационно-аналитические материалы:

- * Информация риэлторских агентств: «Бест Консалтинг», «Миэль», «Инком»;
- * Ресурсы Интернет: www.irn.ru, www.realty.ru, www.cian.ru, www.arn.ru, www.afy.ru, www.mirkvartir.ru;
- * База данных WinNER.

11. Приложение 1 (Месторасположение Объекта оценки и аналогов)



1 – Объект оценки: Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 156, кв. 49;

2 – Аналог № 1: Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д. 156;

3 – Аналог № 2: Московская обл., г. Долгопрудный, бул. Новый, д. 21;

4 – Аналог № 3: Московская обл., г. Долгопрудный, просп. Лихачевский, д. 74, корп. 2;

5 – Аналог № 4: Московская обл., г. Долгопрудный, бул. Новый, д. 23.

Источники информации об объектах-аналогах

1. ★ **1-комн. кв. 43 м², этаж 14/16**   ID:392938  сегодня, 00:00

Московская область
городской округ
Долгопрудный
Долгопрудный,
Долгопрудный
Лихачевский проспект
д. 74к2

1-комн. кв.
вторичка, кирпично-
монолитный

5 750 000 руб.
свободная

Этаж: 14 / 16
Общая: 43 м²
Жилая: 20 м²
Комнаты: 20 м²
Кухня: 10,5 м²

Лифт: нет
Балкон: нет
Санузел: 1 совм.
Окна: двор
Телефон: нет

Продам однокомнатную квартиру с ОТЛИЧНЫМ РЕМОНТОМ. Большая утепленная лоджия, отличное состояние, вид из окна на бульвар. Хорошая транспортная доступность. Развитая инфраструктура. Свободная продажа.

Телефоны: **+7 906 049-23-84**

[Перейти к странице объявления](#)

 24 фото
2. ★ **1-комн. кв. 43 м², этаж 7/17**  ID:525914 12 Июл, 19:24

Московская область
городской округ
Долгопрудный
Долгопрудный,
Долгопрудный
Новый бульвар
д. 23

1-комн. кв.
вторичка, кирпично-
монолитный

5 900 000 руб.
свободная

Этаж: 7 / 17
Общая: 43 м²
Жилая: 23 м²
Комнаты: 23 м²
Кухня: 11 м²

Лифт: 1 пасс. +
1 груз.
Балкон: 1 балк.
Санузел: 1 совм.
Окна: двор
Телефон: нет

Продается однокомнатная квартира на Новом Бульваре, 23. Квартира на 7-м этаже монолитно-кирпичного 17-этажного дома. Общая площадь: 43 кв.м, комната - 23 кв.м, кухня - 11 кв.м, су-совмещенный, застекленный балкон.Выполнен качественный ремонт. Возможна продажа с мебелью. Два лифта (пассажирский и и... [далее »](#)

Телефоны: **+7 916 210-94-65, +7 977 460-41-01**

[Перейти к странице объявления](#)

 13 фото
3. ★ **1-комн. кв. 43 м², этаж 4/10**  ID:129432  11 Июл, 18:46

 **Речной вокзал**
10 мин. на машине
Московская область
городской округ
Долгопрудный
Долгопрудный,
Долгопрудный
Директабельная улица
д. 156

1-комн. кв.
вторичка, кирпично-
монолитный

5 995 000 руб.
свободная

Этаж: 4 / 10
Общая: 43 м²
Жилая: 22 м²
Комнаты: 22 м²
Кухня: 9 м²

Лифт: 1 пасс. +
1 груз.
Балкон: 1 лодж.
Санузел: 1 совм.
Окна: двор
Телефон: да

Просторная квартира в современном доме.Современная сантехника,стильная мебель,не стандартная планировка,гардеробная создают атмосферу уюта и комфорта.Высокая степень качества ремонта обеспечивают без проблемное и без затратное вселение. Развитая инфраструктура,аллеи городского парка -в... [далее »](#)

Телефоны: **+7 925 001-51-13, +7 985 366-30-35**

[Перейти к странице объявления](#)

 16 фото
4. ★ **1-комн. кв. 45 м², этаж 3/14**  Галант  сегодня, 04:00

Московская область
городской округ
Долгопрудный
Долгопрудный,
Долгопрудный
Новый бульвар
д. 21

1-комн. кв.
вторичка, кирпично-
монолитный

6 000 000 руб.
свободная

Этаж: 3 / 14
Общая: 45 м²
Жилая: 22 м²
Комнаты: 22 м²
Кухня: 10 м²

Лифт: 1 пасс.
Балкон: 1 лодж.
Санузел: 1 разд.
Окна: двор
Телефон: нет

Продается 1-комнатная квартира с хорошим ремонтом!!! Новый бульвар, д. 21, на 3 этаже 14-этажного монолитно-кирпичного дома. Общая площадь 45 кв. м, жилая 22 кв. м, кухня 10 кв. м. С/у раздельный с отделкой плиткой, застекленная лоджия. Квартира в отличном состоянии с качественным ремонтом: окна ПВХ... [далее »](#)

Телефоны: **+7 925 500-40-80**

[Перейти к странице объявления](#)

 12 фото

12. Приложение 2 (документы, использовавшиеся при составлении отчета)

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "03" октября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств №101703-КП-2008 от 20.09.2008г., дата регистрации 03.10.2008г., №50-50-42/030/2008-013

Субъект (субъекты) права: Пономарёва Ольга Валентиновна, дата рождения 08.05.1966г., место рождения: гор. Долгопрудный Московской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 01 № 055809, выдан 26.04.2001г. Долгопрудненским ОВД Московской области, код подразделения 502-014; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, г. Долгопрудный, шоссе Московское, д.49, кв.90

Вид права: Собственность

Объект права: 1-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 42,20 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д.156, кв.49

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-42/011/2007-258

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" октября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-42/030/2008-014

Регистратор Алтухова Д.

Алтухова Д.

Ирина Александровна, нотариус
Моск., свидетельствует верность этой
копии подлинному документу. В последнем
подписи, приписки, зачеркнутых слов и
иных несоответствий исправлений или каких-либо
иных изменений нет.

г. Москва 03 октября 2008 года
1-13043
401 67

50- HBN 568645

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 11.09.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

029:044-3445/49

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором
расположено помещение

1.2. Этаж(этажи), на котором расположено помещение

2

1.3. Общая площадь помещения

42,2

кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	-
	наименование	-
Населенный пункт	тип	город
	наименование	г. Долгопрудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дирижабельная
Номер дома	156	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	49	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения

жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

квартира

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

49

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта
недвижимого имущества1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта
инв. № 029:044-3445/49 по состоянию на 29.07.2005 г.1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро
технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2007 г.

Директор Долгопрудненского филиала ГУП МО "Мособлгосинвентаризация"

В.В. Платовский
(инициалы, фамилия)

4740266

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

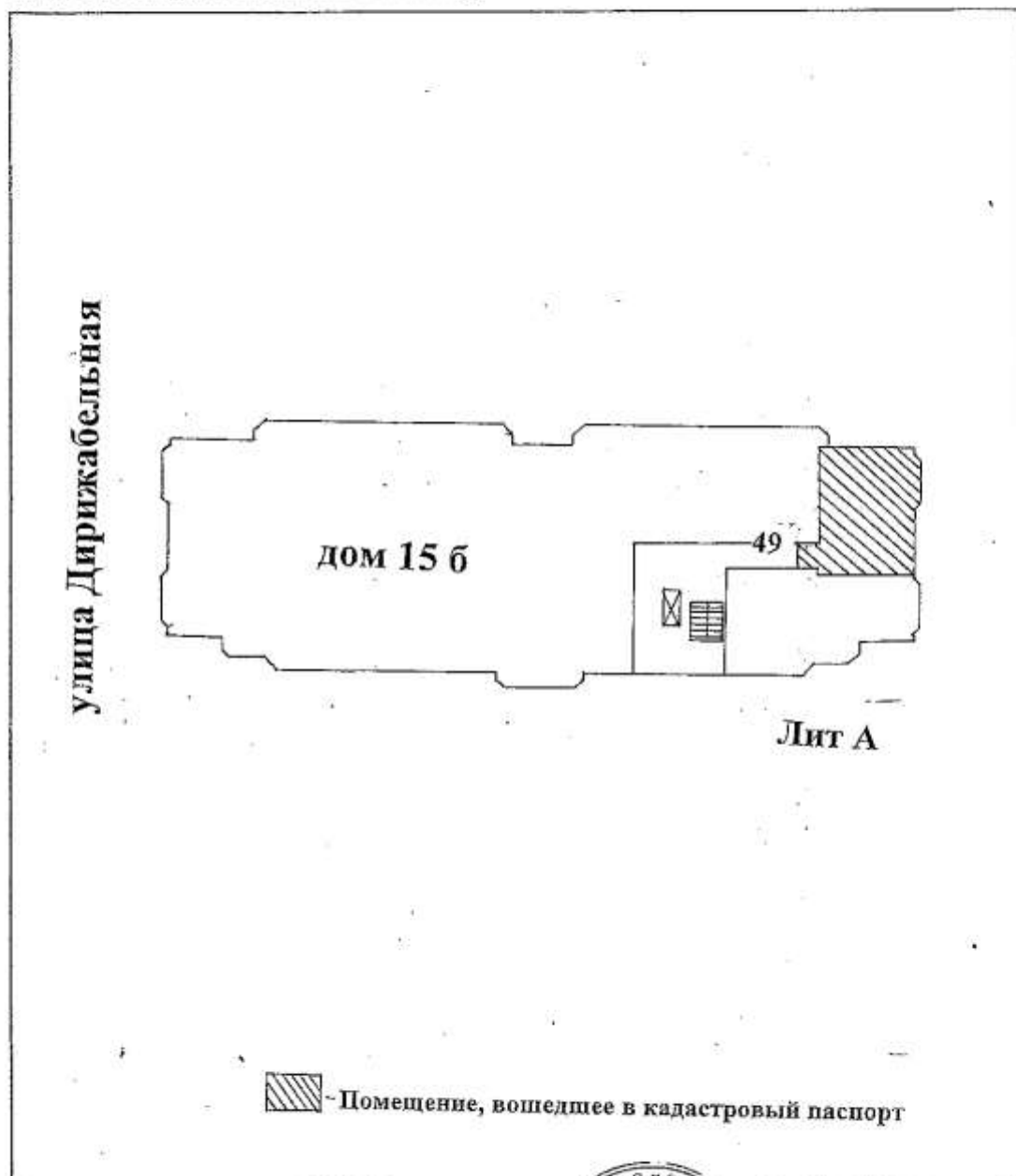
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

029:044-3445/49

2. План расположения помещения на этаже 2



Масштаб 1:400

Директор Долгопрудненского филиала ГУП МО "МОНТОР"

В.В. Платовский
(подпись, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Правительство Московской области
Государственное унитарное предприятие Московское областное бюро
Технической инвентаризации
 "Долгопрудненский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 Государственного унитарного предприятия Московской области Московское областное бюро
 технической инвентаризации

Область, республика, край Московская обл.

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Долгопрудный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (квартира) № 49

в доме № 156

по улице (пер.) Дирижабельная

Инвентарный номер	<u>029:044-3445 / 49</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____

29 июля 2005 г.

дата обследования объекта в натуре



4740267

I. Сведения о принадлежности

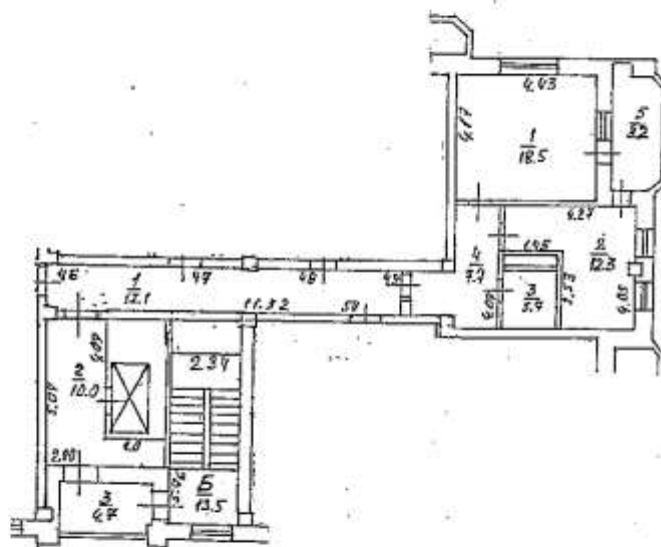
№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Страхов Владимир Васильевич ;паспорт: серия 4604 номер 144651 выдан Долгосрудненским ОВД Московской области 23.01.2003	Договор № И1-8к об инвестировании строительства жилища от 12.10.2004 г., Акт приема-передачи от 03.12.2006 г., Свидетельство о государственной регистрации права от 06.06.2007 г. № 50-50-42/011/2007-258	1

2

Постажный план квартиры № 49
 (выкопировка из поэтажного плана дома) литера А
 расположенной по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, Диржиабельная, д. 156

М 1:200

ЭТАЖ 2



Экспликация

Площадь с учетом неотапливаемых помещений	<u>45.4 кв.м</u>
в том числе: 1) лоджий, балконов	<u>3.2 кв.м</u>
2) Общая площадь жилого помещения	<u>42.2 кв.м</u>
из неё жилая	<u>18.5 кв.м</u>
подсобная	<u>23.7 кв.м</u>

**Долгопрудненский филиал
 ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 11.09.08
 По состоянию на 29.07.2005
 Изготовил [Signature]
 Проверил [Signature]

II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади помещений	Площадь всех частей здания	в том числе				Высота	Самостоятельно переоборудовано
						Общая площадь жилого помещения	из нее		Площадь вспомогат. помещений		
							жилая	подсобная			
1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	10	11
A	2	1	жилая		18,5	18,5	18,5				
A		2	кухня		12,3	12,3		12,3			
A		3	санузел		3,7	3,7		3,7			
A		4	коридор		7,7	7,7		7,7			
A		5	лоджия		3,2				6,4 K=0,50		
			Итого:		45,4	42,2	18,5	23,7	3,2		

Примечание:

Кроме того:

[illegible]

III. Техническое описание: квартира

Год постройки здания 2004

Этажность здания 10

Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	монолит, железобетонные столбы, кирпичные
2	Перегородки	гипсокартонные, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	ламинат, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты
6	Проемы дверные	пластиковые
7	Отделка стен	обои
8	Отделка потолков	побелка
9	Центральное отопление	да
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванны е) лоджии ж) эл. плиты

IV. Стоимость: квартира

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Базовая действительная стоимость в ценах 1999 г.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

5 718,58 руб.

164695,10 руб.

«Долгосрочный фонд» ГУП МО «МОБТИ»

Пронумеровано, прошнуровано в кол-во _____ листов.

Директор _____

Паспорт выдан 11 сентября 2008 г.

Исполнил И.Л. Полякова

Проверил Н.М. Бузенко

Паспорт выдан " 11 " _____ 2008 г.

Директор _____ В. В. Платовский




Приложение 3 (документы, регламентирующие деятельность Оценщика)



**Экспертный
союз**

Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. 8 (800) 200-29-50

**Выписка № 180515/2
из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»**

18.05.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз» выдана по заявлению

ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»

(наименование организации/ ФИО Индивидуального предпринимателя)

о том, что

**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания
«Аппрайзер»**

**является членом Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»**

(наличие членства)

и (не) включено в реестр 20.02.2014 года за регистрационным номером № 032
(нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

№ 2/16/165/930

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Россия, г. Москва

12 января 2016 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователей от 11 января 2016 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165 (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:**Публичное акционерное общество****«Российская государственная страховая компания»**

Место нахождения: 119991, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3.

Лицензия СИ № 0001 от 18 сентября 2015 г.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РГБ Банк» г. Москва

Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000174

БИК: 044525174

Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7.

СТРАХОВАТЕЛЬ:**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «Аппрайзер»**

Место нахождения: 129090, г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 3, пом. 3, к. 1.

ИНН: 6163075363, КПП: 770201001, ОГРН: 1056163068576

Расч. счёт: 40702810202860000852 в АО «Альфа-Банк» г. Москва

Корр. счёт: 30101810200000000593, БИК 044525593

Адрес для корреспонденции: 129090, г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 3, пом. 3, к. 1.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 04 февраля 2016 г.

Окончание: 03 февраля 2017 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой стоимости).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления

www.RGS.ru



Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена не ранее ретроактивной даты;

Датой совершения ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени).

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 в отношении событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

Общая страховая сумма по Полису составляет **100 000 000,00 рублей**.

Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет **5 000 000,00 рублей**.

Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет **100 000 000,00 рублей**.

Лимит возмещения для ущерба вследствие повреждения, уничтожения, утраты имущества (в том числе, утраты имуществом полезных свойств) и (или) документов других лиц, вверенных Страхователю в связи с осуществлением Застрахованной деятельности составляет **300 000,00 рублей**.

ФРАНШИЗА:

Франшиза не применяется.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет **50 000,00 рублей** и подлежит уплате Страхователем единовременным платежом по 03 февраля 2016 г. включительно.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает получения счета на оплату платежей (взносов) страховой премии.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, лимиты ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельства, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.

Полис № 2/16/165/930

Центр страхования ответственности ПАО «Росгосстрах»
Контактное лицо: Андрей Безгребельный
телефон: 8 (495) 783-24-24 доб. 093-2087
e-mail: andrey_bezgrebelnyy@rgs.ru



4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. Независимо от положений п. 6.7.2 Правил № 165 возмещаемые убытки и расходы включают ущерб вследствие повреждения, уничтожения, утраты имущества (в том числе, утраты имуществом полезных свойств) и (или) документов других лиц, вверенных Страхователю в связи с осуществлением Застрахованной деятельности.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Увеличение количества оценщиков – работников Страхователя, при котором общее количество оценщиков – сотрудников Страхователя превышает 2 (два) человека;
2. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
3. Наём Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
4. Наём Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
5. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165.
2. Заявление Страхователя от 11 января 2016 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил страхования № 165.

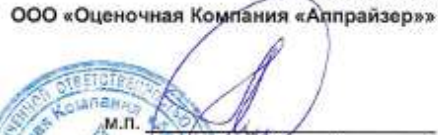
ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО «Росгосстрах»



Вице-президент
Колесников Николай Юрьевич
Доверенность № 202-11 от 01 января 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»»



М.П. _____
Генеральный директор
Анисимов Владислав Алексеевич

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.



М.П. _____
Анисимов Владислав Алексеевич

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр ПАО «Росгосстрах»:
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Полис № 2/16/165/930

Центр страхования ответственности ПАО «Росгосстрах»
Контактное лицо: Андрей Безгребельный
телефон: 8 (495) 783-24-24 доб. 093-2087
e-mail: andrey_bezgrebelnyy@rgs.ru



3





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурмановский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»
на 18 мая 2015 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»

о том, что Лукичев Сергей Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наименование члена в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» 06.06.2014г.
за регистрационным № 1174

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»

18.05.2015 г.



Н.В. Владимирова



ДОГОВОР (ПОЛИС) № 42/16/134/930
обязательного страхования ответственности оценщика

г. Москва, Россия

06 мая 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника отдела прямого страхования ответственности Центра страхования ответственности Безгребельного Андрея Ивановича, действующего на основании доверенности № 2213-Д от 14 апреля 2016 г., с одной стороны, и

Лукичев Сергей Александрович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «настоящий Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 27 апреля 2016 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) № 134 (далее по тексту – «Правила»).

Правила и Заявление прилагаются к настоящему Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в настоящем Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в настоящем Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в настоящем Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. Предметом настоящего Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком 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.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.3. В целях настоящего Договора страхования, достоверность величины рыночной, или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия настоящего Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения настоящего Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору страхования в целом:	30 000 000,00 рублей
4.2. Страховая сумма для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям и по одному страховому случаю.	30 000 000,00 рублей
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 рублей

ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 00001 от 28 января 2016 г.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Страховая премия на настоящему Полису составляет **16 000,00 рублей** и подлежит уплате единовременным платежом не позднее 19 мая 2016 г. по реквизитам Страховщика, указанным в настоящему Полисе.

6. ФРАНШИЗА:

Франшиза не применяется.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования устанавливается

с 00 часов 00 минут 20 мая 2016 г.

по 24 часа 00 минут 19 мая 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 00 часов 00 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как начало срока действия настоящего Договора страхования, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23 часов 59 минут дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора страхования как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что настоящий Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием настоящего Договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором страхования размере настоящий Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

9.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 27 апреля 2016 г. (Приложение 1).

9.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) № 134.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Лукичев С.А.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

ИНН: 7707067683, КПП: 774401001

ОГРН: 1027739049689

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Почтовый адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7.

р/с 40701 810 9 0000 0000 187

в ПАО «РГС Банк» г. Москва

к/с 30101 810 9 4525 0000 174, БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лукичев Сергей Александрович

ИНН: 772414235075

Адрес регистрации: 115304, Москва,

ул. Кантемировская, дом 4 корп. 1, кв. 336

Паспортные данные:

Паспорт серия 4510 номер 813148, выдан Отделом по району Москворечье-Сабурово ОУФМС России по г.

Москве в ЮАО



Безгребельный А.И. /

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



/ Лукичев С.А. /

Договор (Полис) 42/16/134/930

Центр страхования ответственности ПАО СК «Росгосстрах»

Контактное лицо: Андрей Безгребельный

телефон: 8 (495) 783-24-24 доб. 093-2087

e-mail: andrey_bezgrebelnyy@rgs.ru

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3090

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041013

Настоящий диплом выдан Сергею Александровичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 19 ноября 2012 г. по 19 декабря 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения профессионального образования)

по прогрессивной Оценке собственности:
(наименование программы, специальности, профессии, направления)
оценки стоимости предприятия
(бизнеса).

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 декабря 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергея
Александровича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки собствен-
ности: оценка стоимости предприятия
(бизнеса)

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии Ефим
(подпись)
Город Москва 2013 год

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
Государственная аттестационная комиссия
по профессиональной переподготовке

Тема: МРФ Москва 2012, 44