

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

квартиры, расположенной по адресу:

ЗАКАЗЧИК

Дата Отчета: ____ 2014 года

Дата оценки: ____ 2014 года

Номер Отчета: ____ - ____/14

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

_____ **Бабаев Н.М.**

_____ 2014 года

Уважаемый _____!

В соответствии с Договором № ____-____/14 от ____ _____ 2014 года между _____ и ООО «Прайм консалтинг» мы провели оценку рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: _____.

Оценка проведена по состоянию на _____ 2014 года.

Визуальный осмотр квартиры проводился _____ 2014 года.

Дата составления отчета: _____ 2014 года.

Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета: с _____ 2014 года по _____ 2014 года.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на _____ 2014 года
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ составляет:**

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

В процессе оценки мы использовали наиболее подходящие для данного случая подходы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 21.07.2014 года) и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611 и стандарты НП «СРОО «Экспертный совет»».

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг»

_____ Бабаев Н.М.

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:.....	5
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
4. ВВЕДЕНИЕ.....	7
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	7
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	8
4.7 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
4.8 ДАТА ОЦЕНКИ.....	8
4.9 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ	8
4.10 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	8
4.11 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	8
4.12 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	9
4.13 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
4.14 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.2 ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ	13
5.3 ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ	13
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	15
7. РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	21
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	21
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	22
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	23
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	24
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	30
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	31
13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	32
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	33
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ	35
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	36

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ37

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

При оценке объекта оценки, Исполнители исходили из следующих допущений:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в отчете;
6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
8. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
10. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
11. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
12. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки:	
Местоположение объекта оценки:	
Оцениваемые права:	Собственность
Обременения:	не зарегистрированы
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	свидетельство о государственной регистрации права собственности _____ от _____
Правообладатель:	
Сведения о применяемых стандартах	
Стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и стандарты НП «СРОО «Экспертный совет»»; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № ____-____/14 от ____ _____ 2014 года между _____ и ООО «Прайм консалтинг»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки:	Для передачи имущества в качестве залогового обеспечения по кредитному договору
Дата определения стоимости объекта оценки	____ _____ 2014 года
Дата составления отчета:	____ _____ 2014 года
Срок проведения оценки:	с ____ _____ 2014 года по ____ _____ 2014 года
Порядковый номер отчета:	____-____/14
Курс доллара на дату оценки	
Результаты расчетов	
Результаты примененных подходов:	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта:	

4. ВВЕДЕНИЕ

4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости квартиры, находящейся в доме, расположенном по адресу: _____.

Термин "Рыночная стоимость", используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие рыночной стоимости приведено в статье №3 действующего закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

Аналогичное определение рыночной стоимости дано в ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральные стандарты оценки № 2, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255.

4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор № ___-___/14 от ___ _____ 2014 года между _____ и ООО «Прайм консалтинг».

а) объект оценки - квартира общей площадью 105,5 кв. м, жилой 61,3 кв. м., расположенная по адресу: _____;

б) имущественные права на объект оценки - Собственность;

в) цель оценки - Определение рыночной стоимости;

г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - Для передачи имущества в качестве залогового обеспечения по кредитному договору;

д) вид стоимости - Рыночная стоимость;

е) дата оценки - _____ 2014 года;

ж) срок проведения оценки - с _____ 2014 года по _____ 2014 года;

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка - 1. Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку;

2. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	_____
Документ, удостоверяющий личность Заказчика:	паспорт РФ: _____

4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Местонахождение исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Контактные телефоны исполнителя:	т. +7 (495) 762-64-32
Банковские реквизиты	ИНН 7702747501 КПП 770201001

исполнителя:	Р/с № 40702810200080001330 КБ «СДМ Банк» (ОАО) в г. Москва БИК 044583685 Кор/с № 30101810600000000685
Сведения о страховом полисе	ответственность компании ООО «Прайм консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № L26-17626 от 08.08.2014, выдан ЗАСО «ЭРГО Русь» со сроком действия с 09 августа 2014 года по 08 августа 2015 года

4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ф.И.О	Бабаев Никита Михайлович
Информация о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № ГСТВ-ОЦСТ/000005-14, выдан ЗАО «ГУТА-Страхование» со сроком действия с 14 февраля 2014 года по 13 февраля 2015 года
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ПП № 984364, 29.04.2008г., Рег. № 0237
Стаж работы в оценочной деятельности:	8 лет
Местонахождение оценщика	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для передачи имущества в качестве залогового обеспечения по кредитному договору.

4.7 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки - Определение рыночной стоимости.

4.8 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка квартиры проведена по состоянию на ____ 2014 года.

Дата составления отчета: ____ 2014 года.

4.9 СРОК ЭКСПОЗИЦИИ

В своей оценке мы предполагаем, что 4 месяца – это типичное время ликвидности для объектов – аналогов, представленных на рынке жилья.

4.10 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.

Оценивалась рыночная стоимость квартиры.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

4.11 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Ø затратный подход.

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

4.12 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- Ø осмотр оцениваемого объекта и прилегающих участков земли;
- Ø беседа с правообладателем или его представителем;
- Ø исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения оцениваемого объекта;
- Ø отбор информации;
- Ø анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- Ø использование основных подходов оценки для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- Ø составление отчета об оценке.

4.13 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (в посл. ред. от 21.07.2014 г.) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является 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 отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). ("Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256).

4.14 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 21.07.2014 года) и ФСО Федеральные

стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611 и стандарты НП «СРОО «Экспертный совет»».

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подготовлено на основании Отчета ___-___/14 от ___ _____ 2014 года об оценке квартиры, расположенной по адресу: _____.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:

Заказчик	_____
СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ	
Рыночная стоимость	_____
Метод(-ы) определения рыночной стоимости	Сравнительный подход
Название Компании	ООО «Прайм консалтинг»
ФИО руководителя	Генеральный директор Бабаев Н.М.
ФИО оценщика	Бабаев Н.М.
Информация о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Текущий (-ие) правообладатель (-и) квартиры	_____

	Соответствует	Не соответствует
Соответствует поэтажному плану БТИ (не имеет не зарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок/переоборудования)	+	
(при наличии незарегистрированной перепланировки/переоборудования) краткая характеристика перепланировки и мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки в установленном законом порядке	Планировка квартиры соответствует документам БТИ.	
Имеет отдельную от других квартир кухню и санузел	Да +	Нет
Подключен к центральным системам отопления	Да +	Нет
Обеспечен горячим и холодным водоснабжением (нужное отметить)	Да +	Нет
Здание не находится в аварийном состоянии (нужное отметить)	Да +	Нет
Имеется информация о состоянии здания на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением	Да	Нет +

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Количество жилых комнат	4
Этаж, на котором находится квартира	9

ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА, ГДЕ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Субъект федерации/округ, район	
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе, рублей (по данным www.agn.ru)	
Тип дома	
Год постройки	
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию (для домов до 70-х гг. постройки и этажностью менее 8 этажей включительно.)	
Этажность дома	
Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	
Перекрытия	
Здание имеет износ более 25%	

ТЕХНИЧЕСКАЯ ТАБЛИЦА ОСМОТРА ЗДАНИЯ

Конструктивные элементы	Дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов
Подземная часть	отсутствуют
Стены	отсутствуют
Перегородки	отсутствуют
Кровля	отсутствуют
Лестницы, балконы, лоджии	отсутствуют
Окна, двери	отсутствуют
Полы	отсутствуют
Отделка мест общего пользования	отсутствуют
Инженерное оборудование	отсутствуют

5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является квартира, расположенная по адресу: _____
_____.

№ п/п	ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ		
1	Местоположение		
1.1	Адрес		
1.2	Локальные особенности расположения: - транспортная доступность		
1.3	Качество обустройства двора		
1.4	Экологическая обстановка		
1.5	Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении промышленных предприятий нет.	
1.6	Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	+
		Детский сад	+
		Отделение банка	+
		Предприятия службы быта	+
		Торговые предприятия	+
		Аптека	+
		Поликлиника	+
1.7	Состояние прилегающей территории	Хорошее	

5.2 ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

2	Физические характеристики дома	
2.1	Год постройки	
2.2	Группа капитальности	
2.3	Общий физический износ, %	
2.4	Консьерж	
2.5	Домофон	
2.6	Тип здания	
2.7	Наличие подвала	
2.8	Наличие чердака/мансарды	
2.9	Количество этажей	
2.10	Материал стен	
2.11	Характеристика перекрытий	
2.12	Внешний вид фасада дома	
2.13	Техническое обустройство	
2.14	Состояние подъезда	
2.15	Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	
2.16	Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
2.17	Социальный состав жильцов	

5.3 ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

3	Информация по квартире	
3.1	Этаж расположения	
3.2	Количество комнат в квартире	
3.3	Тип комнат	
3.4	Общая площадь, кв.м.	
3.5	Жилая площадь, кв.м.	
3.6	Площадь кухни, кв. м	
3.7	Лоджия/балкон, кв.м.	
3.8	Высота потолков, м.	
3.9	Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	
3.10	Вид из окон	
3.11	Состояние оцениваемого объекта	
3.12	Внутренняя отделка и оборудование помещений	
3.13	Объект подключен к системам водопровода, горячего водоснабжения, радио, отоплению, канализации	
3.14	Центральное отопление	
3.15	Оборудование для вышеперечисленных систем	
3.16	Соответствие планировки квартиры поэтажному плану органов технической инвентаризации	
3.17	Разрешенное использование объекта оценки	
3.18	Текущее использование	

Данные по площадям помещений в оцениваемой квартире получены из документов ТБТИ, предоставленных Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Ø Правоустанавливающие документы: свидетельство о государственной регистрации права собственности _____ от _____;
- Ø Документы ТБТИ : технический паспорт.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Ø Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования объекта оценки, которые возможны с юридической точки зрения.
- Ø Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данного объекта способов использования.
- Ø Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.
- Ø Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку данным объектом оценки является квартира, составляющая часть жилого дома. Юридически и физически возможным использованием данного объекта является жилое назначение. В то же время, исходя из проведенного нами анализа спроса и предложения различного типа объектов недвижимости в районе, в котором располагается оцениваемый объект, учитывая, что оцениваемым объектом является жилое помещение - квартира, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его как жилого помещения.

7. РАЙОННЫЙ АНАЛИЗ

Московская область, г.Королёв.

Королёв (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года — Калининград) — город областного подчинения в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001). Образует одноимённый городской округ. Население — 187 811 чел. (2014). Королёв часто неофициально называют космической столицей России.



Королёв сотрудничает с 52 городами из 26 стран мира в области экономики, образования, культуры, здравоохранения и торговли. Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс».

Законом Московской области № 53/2014-ОЗ от 21 мая 2014 года в состав городского округа Королёв вошёл городской округ Юбилейный, а упразднённый город Юбилейный стал частью города Королёва. Причиной объединения названы дефицит площадей для развития города Королёва. Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

Основой социально-экономического развития города Королёва является градообразующий научно-производственный комплекс.

Королёв — один из крупнейших научно-производственных центров Московской области, в довоенные годы был центром развития артиллерии, с 1950-х началось создание ряда НИИ, конструкторских бюро, заводов, ставших основой ракетно-космической отрасли страны, а также, в той или иной мере, градообразующими:

- РКК «Энергия» им. С. П. Королёва — ведущее предприятие российской космической промышленности.
- ЦНИИМАШ (включающий в себя Центр управления полётами).
- Конструкторское бюро химического машиностроения им. А. М. Исаева (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) — одно из ведущих КБ в области разработки и испытаний жидкостных ракетных двигателей, двигательных установок и их компонентов.
- НИИ Космических систем им. А. А. Максимова (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) — занимается исследованиями и экспериментальными работами по созданию новой техники и прогрессивных технологий: космических, энергосберегающих (в том числе альтернативных источников энергии), по системам мониторинга объектов и природных ресурсов.
- ОАО Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (КТРВ) — разрабатывает и производит широкий спектр боевых ракетных комплексов и авиационных систем.
- ОАО НПО «Композит» — важнейшая организация в области материаловедения ракетно-космической техники, выполняет НИОКР по созданию и комплексному исследованию свойств материалов.
- НПО Измерительной техники — проводит разработку и исследование информационно-измерительных комплексов и систем, информационно-телеметрического обеспечения, средств диагностики, контроля и управления, датчиков, преобразующей аппаратуры.
- 160-й Домостроительный комбинат "Подмосковье" — выпуск домостроительной продукции для строек города, коттеджи, бани.
- НВП «Болид» — технические средства охраны, контроля доступа, видеонаблюдения, систем автоматизации и диспетчеризации.
- ООО "КоролёвФарм" — занимается контрактным производством косметических средств и биологически активных добавок к пище под торговой маркой заказчика. Производит

экстракты электродинамическим способом из растительного сырья, а также животного и минерального происхождения.

В городе расположены деревообрабатывающие, приборостроительные и текстильные предприятия. Подразделение концерна Alfa Laval — ОАО «Альфа Лаваль Поток».

Источник: <http://wikipedia.org>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вторичный рынок жилья Московской области. 2 квартал 2014 года.

Предложение

Во втором квартале 2014 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, составило 35,2 тыс., относительно показателей мая количество квартир уменьшилось на 4,6%. Относительно показателей 1 квартала 2014 г. во 2 квартале 2014 объём предложения увеличился на 6,6%.



В зависимости от удаленности в июне 2014 года по-прежнему наибольшее число квартир на вторичном рынке представлено в ближнем Подмоскowie (до 30 км). Наименьшее количество, так же традиционно в дальних городах области. Во 2 квартале 2014 г. наибольший объём предложения наблюдается в городах спутниках (17,5%), в городах, расположенных на удалённости 6-15 км. (23,3%) и самый высокий показатель 27,6% - демонстрируют города в зоне удалённости от 16 до 30 км. За месяц, в сравнении с показателями мая 2014 г., количество выставленных на продажу квартир изменилось следующим образом: на 1,4% и 1,2% произошло увеличение в городах спутниках и в городах, расположенных на удалённости 16-30 км соответственно. Менее значительное увеличение 0,4% произошло в городах расположенных на удалённости 6-15 км. Количество квартир в городах, расположенных на удалённости 31-60 км. снизилось на 3%. Стабилен объём предложения в самых дальних Подмосковных городах (от 61 км.). За минувший квартал в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. мы можем наблюдать следующие изменения: самые ближние Подмосковные города области продемонстрировали снижение. В городах спутниках объём предложения снизился на 1,9% также как и в городах, расположенных на удалённости 6-15 км. Увеличение наблюдается в самых удаленных Подмосковных городах – 2,7%, в городах, расположенных на удалённости 16-30 км. – 0,8% и в городах, расположенных на удалённости 31-60 км. – 0,4%.

В зависимости от направления в июне 2014г. структура предложения выглядит следующим образом: наибольший объём предложения на востоке (23,8%), юге (20,6%), юго-востоке (16,5%), северо-востоке (13,8%) и севере (12,3%) области – эти направления представлены такими городами, как Реутов, Балашиха и т.д. - на востоке области; Видное, Подольск и т.д. - на юге. Наименьший объём предложения традиционно представлен на юго-западе - 1,8% (на данном направлении мы анализируем только 2 города Апрелевка и Наро - Фоминск), на западе – 5,5% (на данном направлении мы рассматриваем такие города как Одинцово, Голицыно и т.д.) и северо-западе области – 5,7% (среди городов данного направления Красногорск, Нахабино и т.д.). За прошедший месяц в структуре предложения в зависимости от направления произошли незначительные изменения: уменьшение наблюдается на западе области (0,2%), на юго-востоке (0,5%), северо-востоке (1%) и востоке области (1,1%). Увеличился объём предложения на северо-западе (0,5%) и юге (2,1%) области, а вот объём предложения на севере и юго-западе области остался неизменным. Во 2 квартале 2014 г. структура предложения в зависимости от направления выглядит следующим образом: наибольший объём предложения представлен на востоке области (24,4%), далее по объёму предложения следуют юг области – 19,3%, юго-восток – 16,7%, северо-восток – 14,6%, север области – 12,4%. Самый наименьший объём предложения на юго-западе – 1,7%, западе – 5,5% и северо-западе области – 5,4%. Относительно сравнения показателей 2 квартала 2014 г. с данными 1 квартала 2014 г. мы можем наблюдать следующую картину: объём предложения увеличился на юго-востоке и востоке области на 1,8% и 1,7% соответственно. Увеличение также наблюдается на юго-западе области – 0,3%. По остальным направлениям наблюдается снижение: на западе и севере - 0,1% и 0,2%

соответственно, на юго-востоке – 0,6% и северо-западе – 0,1%, на северо-западе и северо-востоке – 0,8% и 0,9% соответственно и самое значительное снижение на востоке – 1,8%.

Ценовая политика

Средний уровень цены кв. м. в июне 2014 г. на вторичном рынке Московской области составил 2 559 \$/м² или 85 737 р./м² (\$ = 33,5 р. курс Winner). В сравнении с данными мая цена кв. м. в рублях выросла на 1,5%, а в сравнении с данными 1 квартала 2014 показатель средней цены во 2 квартале 2014 г. остался неизменным. Источник данных база WinNER.

В зависимости от удаленности в июне цена метра в рублях увеличилась практически во всех городах Подмосковья следующим образом: города ближнего Подмосковья прибавили в цене – 0,4%, среднее Подмосковье (16-30 км.) – 0,6%, в городах, расположенных на удалённости 31-60 км также наблюдается рост – 0,6%. Примечательно, что не изменилась цена в городах спутниках и самых дальних Подмосковных городах.

Во 2 квартале 2014 г. в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. можно наблюдать следующие изменения: цена метра выросла во всех Подмосковных городах. Города спутники прибавили в цене 2,5%, города ближнего Подмосковья стали дороже на 2,8%, города, расположенные в зоне удалённости 16-30 км. подорожали на 1,4%, в городах, расположенных в зоне удалённости 31-60 км. цена кв.м. увеличилась на 1,%, и только в самых удаленных подмосковных городах цена осталась неизменной.

В зависимости от направления за прошедший июнь цена метра в рублях выросла практически по всем направлениям от 0,2% на западе области до 1,5% на юго-востоке. Исключение составили северо-запад, где произошло снижение на 0,1% и на востоке цена снизилась на 0,8%. Во 2 квартале 2014 г. в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. можно наблюдать следующие изменения: цена метра выросла незначительно по следующим направлениям, север – 0,2%, северо-восток – 3,1% и северо-запад – 3%. Снижение показателя средней цены кв.м. мы можем наблюдать на востоке и юго-западе – 0,1% по каждому из направлений, 1,1% и 1,3 на юго-востоке и юге области соответственно.

В зависимости от типа квартир в июне 2014 года цена метра в рублях увеличилась по 1-комнатным квартирам - на 1,8%, 2-комнатные квартиры стали дороже на 1,6,%, как и 3-комнатные - 1,1,%, а вот многокомнатные стали дешевле на 1,2%.

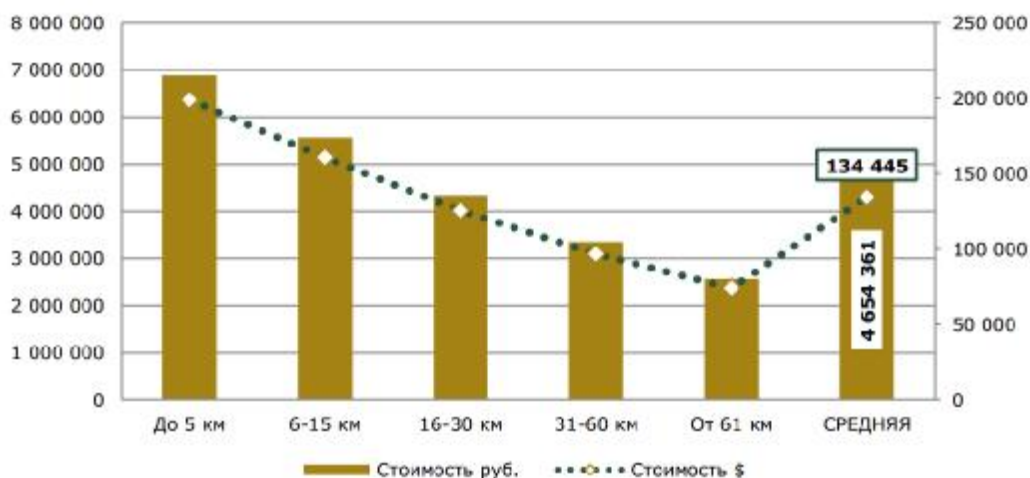
Во 2 квартале 2014 г. в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. динамика разнонаправленная: 1-комнатные квартиры стали дороже на 0,5%, двухкомнатные стали дешевле – 0,1% и многокомнатные квартиры стали дешевле на 0,5%, по 3 – комнатным квартирам цена не изменилась.

В зависимости от типа дома в июне 2014 года по цене кв.м. мы можем наблюдать следующую динамику: по панельным домам произошло увеличение – 7%, монолитные дома, как и кирпичные, стали дешевле на 1,4% и 5,6% соответственно.

Во 2 квартале 2014 г. в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. произошли следующие изменения: подорожание наблюдается по панельным домам – 6,3%, квартиры в монолитных домах и кирпичных домах стали дешевле на 5,1 и 1,2% соответственно.

В июне 2014 года средняя стоимость квартиры на вторичном рынке Подмосковья составила 134 445\$ или 4 738 916р. (\$=33,5р. по данным WinNER). В сравнении с данными мая в рублях средняя стоимость выросла на 1,3%. Во 2 квартале 2014 г. средняя стоимость квартир составила 4 654 361 рубля (\$=33,5р. по данным WinNER) данный показатель ниже показателя 1 квартала 2014 г. на 0,4%.

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удаленности. 2 квартал 2014 г.



Заключение

В июне 2014 года количество квартир, выставленных, на продажу на вторичном рынке

Московской области составило 35,2 тыс. Относительно показателей мая количество квартир на 4,6%. В сравнении данных 2 квартала 2014 г. с данными 1 квартала 2014 г. объем предложения увеличился на 6,6%. Средняя цена кв.м. в июне 2014 г. на вторичном рынке Московской области составила 2 559 \$/м² или 85 737 р./м² (\$ = 33,5 р. курс Winner). В сравнении с данными мая цена кв. м. в рублях выросла на 1,5%, а в сравнении с данными 1 квартала 2014 г. показатель средней цены во 2 квартале 2014 г. остался неизменным. Средняя стоимость квартир в городах Подмосковья составляет 4 738 916 (\$ = 33,5 р., курс Winner). В сравнении с показателями мая средняя стоимость выросла на 1,3 %. Во 2 квартале 2014 средняя стоимость квартир в городах «Новой Москвы» составила 4 654 361 рублей (\$=33,5 р.) данный показатель на 0,4% ниже, чем показатель 1 квартала 2014 г.

В июне на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 394 квартиры, Данный показатель выше показателей мая месяца на 4,1%. Во 2 квартале 2014 г. объем предложения составил 2 383 штук данный показатель ниже показателя 1 кв. 2014 г на 11,1%. Средняя цена кв. м. в июне 2014 г. в районах «Новой Москвы» составляет 111 681 рубль (\$ = 33,5 р., курс WinNER). Стоит отметить, что за минувший месяц показатель средней цены повысился на 2,2%. В 1 квартале цена кв.м. составила 109 276 рублей (\$=33,5 р., курс WinNER), данный показатель выше аналогичного показателя 1 квартала 2014 г. на 2,7%

Сайт: <http://www.peresvet.ru/>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- Ø затратный подход;
- Ø сравнительный подход;
- Ø доходный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 21.07.2014 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный 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.

В отчете мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий в регионе местоположения оцениваемого объекта не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Обоснование отказа от использования доходного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 21.07.2014 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный 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.

В отчете мы не использовали доходный подход, по нашему мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективности расчета, поскольку квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход. Социальное назначение квартир – проживание.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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.

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

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Был осуществлен сбор информации по рынку вторичного жилья о сделках купли-продажи квартир в р-не местоположения оцениваемого объекта за _____-_____ 2014 года. Затем были определены цены продажи за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта. Полученная таким образом цена продажи за 1 кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта. Весь этот процесс отображен в предлагаемой ниже таблице.

Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект
Описание объектов					
Источник информации					
Контактные данные					
Наименование объекта-аналога					
Сегмент рынка					
Рыночная стоимость, руб.					
Стоимость, руб./ кв.м.					
Условия продажи					
Корректировка					
Рыночные условия					
Корректировка					
Передаваемые права					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Станция метро					
Местоположение (адрес)					
Удаленность от станции метро					
Корректировка					
Инфраструктура местоположения					
Корректировка					
Подъездные пути					
Корректировка					
Транспортная доступность					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Этаж					
Корректировка					
Этажность					
Корректировка					

Характеристик а/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект
Тип дома (материал стен)					
Корректировка					
Кол-во комнат					
Корректировка					
Тип комнат					
Корректировка					
Жилая площадь					
Корректировка					
Общая площадь					
Корректировка					
Площадь кухни					
Корректировка					
С/узел					
Корректировка					
Балкон/лоджия					
Корректировка					
Состояние помещений					
Корректировка					
Парковка					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Итоговая относительная корректировка					
Стоимость за кв.м. с учетом корректировок, руб.					
Средняя стоимость за кв.м, руб.					
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (округленно)					

Объяснение вносимых поправок.

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки. Величина вносимых поправок была получена на основе данных полученных в ходе консультаций со следующими агентствами недвижимости: ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис», «СвятоГрад - недвижимость» и по обзорам рынка IRN.RU.

Торг. При заключении договора купли-продажи цена предложения снижается, как правило, на 2-4%. Такой уровень корректировки был получен в ходе консультаций с фирмами - риэлторами, работающими на данном сегменте рынка и по исследованию аналитических материалов на сайтах www.mian.ru, www.miel.ru, www.irm.ru, www.d-n.ru и др. В нашем случае была внесена поправка (-3%), как средняя величина из представленного выше диапазона.

Местоположение. Поправки на местоположение вносятся на основе данных о продажах квартир в течение последнего полугодия и рассчитываются на основе данных о парных продажах жилых помещений. В данном случае корректировки не требуются.

Тип дома. На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип дома. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах, а также исходя из консультаций с агентствами, работающими на рынке продаж жилой недвижимости, такими как ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис». В данном случае корректировки не требуются.

Этаж. На стоимость квартиры оказывает влияние этаж, на котором она расположена. Стоимость квартир, расположенных на первом этаже при прочих равных условиях ниже стоимости квартир, расположенных на средних этажах. Так же пониженный спрос наблюдается на квартиры, расположенных выше 4-го этажа в домах без лифта. При определении корректировки на этаж использовался «Справочник оценщика недвижимости» (стр. 210) за 2014 год под редакцией Лейфера Л.А. Рекомендуемое значение поправки на этаж составляет 8% при продаже аналогичной недвижимости для квартир на 1 этаже относительно квартир на вышерасположенных этажах. В данном случае корректировки не требуются.

Этажность дома. Этажность дома оказывает влияние на стоимость квартир, расположенных в нем. В данном случае корректировки не требуются.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади квартиры продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах а также исходя из консультаций с агентствами, работающими на рынке продаж жилой недвижимости, такими как ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис». Величина корректировки определялась методом парных продаж.

Характеристика	Корректировка на общую площадь		
	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Источник информации			
Местоположение (станция метро)			
Удаленность от станции метро, мин. пешком			
Количество комнат	2	2	2
Тип дома	панельный	панельный	панельный
Площадь, кв.м	34	38	42
Балкон	Балкон	Лоджия	Балкон
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Жилая площадь, кв. м	25	23	28
Этаж	4	5	7
Этажность	10	9	12
Состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Стоимость, руб	7 200 000	7 900 000	8 550 000
Стоимость, руб./кв.м.	211 765р.	207 895р.	203 571р.
Общая	1	0,98	0,96

Характеристика	Корректировка на общую площадь		
	Объект 1	Объект 2	Объект 3
площадь, кв.м	34		
Общая площадь, кв.м	38	1,02	1
Общая площадь, кв.м	42	1,04	1,02

На каждый 2 квадратный метр различия в площади вводится корректировка в размере 1-го процента.

Жилая площадь. Площадь жилой части квартиры относительно общей площади оказывает влияние на стоимость жилой недвижимости в целом. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах, а также исходя из консультаций с агентствами, работающими на рынке продаж жилой недвижимости, такими как ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис». В данном случае корректировки не требуются.

Площадь кухни. Размер кухни оказывает влияние на стоимость квартиры. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В данном случае корректировки не требуются.

Количество комнат. Стоимость 1 кв. м. в однокомнатной квартире обычно больше стоимости 1 кв. м многокомнатных квартир. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных продажах. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади. Величина корректировки была определена в ходе консультаций с представителями агентства недвижимости Мелина (495) 984-06-00, Самыгин Александр Николаевич, стаж в сфере купли-продажи недвижимости 20 лет). В результате проведения консультаций нам удалось выяснить, что в данном случае корректировка не требуется.

Санузел. На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип санузла (совмещенный/раздельный). Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах, а также исходя из консультаций с агентствами, работающими на рынке продаж жилой недвижимости, такими как ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис». Считается оптимальным наличие как раздельного, так и совмещенного с/узла из расчета того, что в однокомнатной квартире проживает один человек. Данный фактор имеет важное значение для квартир с количеством комнат 3 и более. В данном случае корректировки не требуются, т.к. все объекты оснащены несколькими санузлами или раздельным санузлом.

Балкон/Лоджия. На стоимость квартир оказывает влияние наличие балкона/лоджии. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. По данным представителей агентств недвижимости, работающих на рынке жилой недвижимости московского региона («МИАН», «ИНКОМ»), квартиры с балконом/лоджией в среднем на 2% дороже аналогичных квартир без балкона/лоджии. При этом наличие каждого дополнительного балкона/лоджии увеличивает общую стоимость объекта ориентировочно на 1%. Данная корректировка вводилась для первого, второго и четвертого аналога, так как у них по две лоджии, а у объекта оценки одна лоджия

Состояние квартиры. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. При расчете поправок используется затратный подход, то есть рассчитывается стоимость дополнительных улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций).

Средняя стоимость стандартных работ по доведению состояния помещения, треб. ремонта либо без отделки (руб./кв. м), до:	Качественная отделка	Евроремонт
		17000
	17000	25000
	16500	30000

Средняя стоимость стандартных работ по доведению состояния помещения, треб. ремонта либо без отделки (руб./кв. м), до:	Качественная отделка	Евроремонт
	17000	28000
ИТОГО, среднее значение затрат на 1 кв. м, руб.	16900	27800

Корректировка для объекта-аналога №4 составляет **-10900 руб/кв.м.**

Расчетная стоимость оцениваемого объекта определяется следующим образом:

- а) рассчитывается средняя скорректированная цена продажи:
- б) полученная величина умножается на общую площадь оцениваемого объекта:

В результате, окончательная рыночная стоимость оцениваемой квартиры, рассчитанная по методу прямого сравнительного анализа продаж, при условии ее юридического освобождения, равна:

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Результаты трех подходов анализа следующие:

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход			
Сравнительный подход			
Доходный подход			

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Рынок жилья в регионе местоположения оцениваемого объекта развит хорошо и, на наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продаж.

В отчете мы не использовали доходный подход, по нашему мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективности расчета, поскольку квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход. Социальное назначение квартир – проживание.

В отчете мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий в регионе местоположения оцениваемого объекта не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на _____ 2014 года
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ составляет:**

12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- Ø изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3)- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Ø оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Ø оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- Ø заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- Ø заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- Ø вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Ø расчетная стоимость признается действительной на _____ 2014 года;
- Ø дата составления отчета: _____ 2014 года.
- Ø специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
- Ø по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик

_____ Бабаев Н.М.

ООО «Прайм консалтинг»: г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

Тел.: 8(495) 762-64-32

13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательные и нормативно – правовые документы.

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 21.07.2014 г.);
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3);
5. Стандарты СРОО «Экспертный совет».

Методическая литература.

6. Фридман Дж., Ордуй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
7. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
8. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
9. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
10. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
11. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИН-ФРА-М., 1997г.

Справочная литература.

12. Информационная база «Недвижимость и цены» 2014 г (www.household.ru)
13. Информационная база «Из рук в руки», (www.irr.ru, www.realprice.ru)
14. Информационная база www.am.ru
15. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ», «Норман Эстейт», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «Нора», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др;

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

100022, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2 (495) 624-29-93, (916) 623-65-24, (800) 200-24-50
info@ocenka-stoimosti.ru

Выписка № 259
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

19.03.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заказу:

Бабаев Никита Михайлович

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что

Бабаев Никита Михайлович

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(полное название в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 20.10.2010 года за регистрационным номером № 125 (нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Е.Г. Илизва

Офис продаж «Тверская»
Москва, Тверская, д. 12

ГНТА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС № ГС ТВ-ОЦСТ/000005-14
страхования ответственности оценщиков

Настоящий Страховой Полис выдан на основании Договора на страхование ответственности оценщиков от «14» февраля 2012 г. и удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков (далее как Договор Страхования) в форме СТРАХОВАНИЯ ПОЛИСА на условиях, описанных в тексте полиса и в Правилах страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГНТА-Страхование» от 15.04.2010 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Прайм консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ИНН:	127011, Москва, М. Сухаревова пл., д.6, стр.1 Тел. 8 495 762 64 12 ИНН 7702747501 КПП 770301001
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Баблев Никита Михайлович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Финансовые интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 3 статьи 11 Закона от 08.08.2001 № 102-ФЗ, и/или третьим лицом. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражного Страхования с арбитражного третейского Страхования факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателем действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных некоммерческой организацией-оценщиком, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	8 000 000,00 (Восьмь миллионов) руб. 00 коп.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Не установлена.
ЛИМИТ КОМПЕНСАЦИИ НА ОДНО СТРАХОВОЕ СЛУЧАЕ:	Не установлен.
КАТЕГОРИЯ ОБРАТНОСТИ:	К, Е %
СТРАХОВАЯ ЗАПИСЬ:	5 000,00 (Пять тысяч) руб.
ПЕРИОД УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно безналичным платежом, платежные поручения № 343 от 15.02.2014 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 14.02.2014 г. по 15.02.2015 г.
Примечание: договор, выданный по этому полису, действителен только в России:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГНТА-Страхование» от 15.04.2010 г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 05.02.2014 г.
Дата выдачи Полиса:	10.02.2014 г.

Страховщик: **ЗАО «ГНТА-Страхование»**
 (Даркина И.В.)

Страхователь: **ООО «Прайм консалтинг»**
 С Правилами страхования оценщиков и оценщик: Страхователь
 (Баблев Н.М.)

369715

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
 Высший Советский Суд в составе 11 человек с целью формирования раскрывающей информацию процедуры оценки в соответствии с ФЗ от 08.08.2001 № 102-ФЗ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

в качестве саморегулируемой организации оценщиков

10 апреля 2009 г. № 2292-03

Настоящим подтверждается, что

Гольдин Федор Андреевич

Паспорт 45 08 №453370 выдан 1970 г. г. Ленинград
 Орденом Внутреннего Дел района Косини-Устьинский города Москвы
 07.08.2006

НОУ "Московский институт профессионального образования "МЭФ-ПА"
 интеллект РСБ 0204154, ОГ 07 2307

Настоящим подтверждается, что Гольдин Федор Андреевич является членом Высшего Совета Саморегулируемой организации "Ассоциация Российских Магистров Оценки" и на основании этого имеет право осуществлять деятельность по оказанию оценочных услуг в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 102-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и/или в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 102-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и/или в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 102-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Исполнительный директор НП АРМО
 Петровская Е.В.

Москва



№1 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинград-Сити/д.18
119184, / Москва, ул. 70
Тел/Факс (495) 501-40-98 /0299-19 307-78-04
E-mail: arvo@arvo.ru

Выписка № 14 -10/11

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

10 октября 2011г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по запросу

Голдына Федора Андреевича

(И.О.Д. заявителя или лица-получателя информации)

о том, что Голдын Федор Андреевич

(И.О.Д. участника)

(не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

10 апреля 2009 г. за регистрационным № 1538

Исполнительный директор

Е. В. Петрова



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001-Р/1.237802014
СТРАХОВАЩИЙ: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
 Москва, 119114, г. Москва, Дербябинская набережная, д. 7, стр. 22
 Лицензия ССН РВ от № 128477 от 13.02.2006
СТРАХОВАТЕЛЬ: Голдын Федор Андреевич
 Паспорт № 4908, «03.10» Бывш. ОТДЕЛОН Внутренних дел РАЙОНА КОСНО-УХТОМНИЙ ГОРОДА
 МОСКВЫ 03.08.2008г.
 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Б. Кошелев, д.12, кв.168
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
СРОК ДЕЙСТВИЯ: с «15» июля 2014 г. по «14» июля 2015 г.
 Все даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором, объеме.
 Страхование, предусмотренное настоящим Договором (Полисом), распространяется не страховое событие, произошедшее после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступлении на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как день начала действия настоящего Договора (Полиса).
 В случае, если страховое событие не поступает на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящим Договором (Полисом) считается не вступившим в силу.
ПРОКАТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб застрахованному, закончившему договор на проведение оценки, и/или перед третьими лицами, имело место после «15» июля 2014 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика, утвержденными в ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными приказом Генерального директора Р15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящим Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и избрал их в качестве.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору на проведение оценки, или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Исковое заявление в суд или решение суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба деятельности Беззащитным Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь по моменту причинения ущерба.
 Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.1 Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБИРАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
 – застрахованный, закончивший договор на проведение оценки со Страхователем или координирующим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
 – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пт. 11.2.1 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Пункте 5 Правил страхования не подлежат страхованию:
 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известных на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, затронувших на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.
СТРАХОВАЯ СУММА: 3.000.000,00 (три миллиона рублей) по всем страховым случаям и совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ПЛАТИТЬ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ: Страховая премия подлежит оплате ООО «Вертис» эквивалентными ежеквартальными платежами в срок до 14 июля 2014 года.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 3480,00 (три тысячи четыреста восемьдесят рублей) по всем страховым случаям и совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
 Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «20» июля 2014 года.

СТРАХОВАЩИЙ: ООО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ: Голдын Федор Андреевич



подпись