

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

объекта:

---

**ЗАКАЗЧИК**

**XXXXX XXXXX XXXXXXX**

**Дата Отчета: 24 марта 20XX года**

**Дата оценки: 12 сентября 20XX года**

**Номер Отчета: 42В-03/XX**

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Бабаев Н.М.**

24 марта 20XX года  
XXXXX XXXXX XXXXXX

Уважаемая XXXXXX XXXXXX!

В соответствии с Договором № 42В-03/XX от 20 марта 20XX года между XXXXXX XXXXX XXXXXX и ООО «Прайм консалтинг» мы провели оценку рыночной стоимости объекта:

Оценка проведена по состоянию на 12 сентября 20XX года.

Дата составления отчета: 24 марта 20XX года.

Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета: с 20 марта 20XX года по 24 марта 20XX года.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на 12 сентября 20XX года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА составляет (округленно):**

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 отдельно, 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.

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:.....	4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
4. ВВЕДЕНИЕ.....	6
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	6
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
4.3 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	6
4.4 ДАТА ОЦЕНКИ.....	6
4.5 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	6
4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	7
4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ .....	7
4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	7
4.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	8
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	10
7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ГАРАЖЕЙ И МАШИНОМЕСТ Г. МОСКВЫ .....	12
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	16
9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	16
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	16
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	17
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	18
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	19
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	19
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	23
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	24
13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	25
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	26
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ .....	28
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	29
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ .....	30

## 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.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

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 соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает 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

<b>Сведения о Заказчике</b>	
Заказчик:	XXXXXX XXXXXX XXXXXX
Реквизиты Заказчика:	паспорт РФ XXXXX №XXXXX выдан ОВД "XXXXXXXXX-XXXXXX" гор. Москвы, дата 04.03.20XX
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»</b>
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.б, стр. 1
Местонахождение исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.б, стр. 1
Контактные телефоны исполнителя:	т.+7 (495) 762-64-32
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 770201001 Р/с № 40702810200080001330 «СДМ Банк» (ПАО) 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 ЗАО «ЭРГО Русь» со сроком действия с 09 августа 2014 года по 08 августа 2015 года
<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>Ф.И.О</b>	<b>Бабаев Никита Михайлович</b>
Информация о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство 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 № 001-PII 245933/2015, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование» со сроком действия с 14 февраля 2015 года по 13 февраля 2016 года, включительно
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:	9 лет
<b>Сведения об объекте оценки</b>	
Объект оценки:	гаражный бокс №XXX общей площадью 27,0 кв.м, включая подвальное помещение площадью 11,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. XXXXXXX, вл. XXXX, ГСК "XXXXXXXX"
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул. XXXXXXX, вл. XX, пом. X, бокс XXXX
Оцениваемые права:	право собственности
Обременения:	нет данных
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	регистрационное удостоверение №XXX от 22 декабря 19XX года
Правообладатель	Пользователь машиноместа XXXXX XXXXXXX XXXXXXX
<b>Сведения об отчете</b>	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № 42В-03/XX от 20 марта 20XX года между XXXXX XXXXX XXXXXXX и ООО «Прайм консалтинг»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки:	Для предоставления нотариусу
Дата проведения оценки объекта оценки:	12 сентября 20XX года
Дата определения стоимости объекта оценки	12 сентября 20XX года
Дата составления отчета:	24 марта 20XX года
Срок проведения оценки:	с 20 марта 20XX года по 24 марта 20XX года
Порядковый номер отчета:	42В-03/XX
Результаты расчетов	
Результаты примененных подходов:	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта:</b>	

## 4. ВВЕДЕНИЕ

### 4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. XXXXXXXX, вл. XX, пом. X, бокс XXXX.

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.

- Ø Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Ø Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Ø Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Ø 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 №42В-03/XX от 20 марта 20XX года между XXXXX XXXXX XXXXXX и ООО «Прайм консалтинг».

- а) объект оценки - гаражный бокс №XXX общей площадью 27,0 кв.м, включая подвальное помещение площадью 11,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, вл. XXXX, ГСК "XXXXXXX";
- б) имущественные права на объект оценки - право собственности;
- в) цель оценки - Определение рыночной стоимости объекта оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - Для предоставления нотариусу;
- д) вид стоимости - Рыночная стоимость;
- е) дата оценки - 12 сентября 20XX года;
- ж) срок проведения оценки - с 20 марта 20XX года по 24 марта 20XX 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 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для предоставления нотариусу.

### 4.4 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на 12 сентября 20XX года.

Дата составления отчета: 24 марта 20XX года.

### 4.5 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.

Оценивалась рыночная стоимость объекта оценки.

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.

#### 4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего 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:

- Ø сравнительный подход;
- Ø 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.

#### 4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- Ø беседа с заказчиком или его представителем;
- Ø исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения 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.

#### 4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Оценочная деятельность** – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (в посл. ред. от 17.07.2009 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).

#### **4.9 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 Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Указанные стандарты ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно законодательству об оценочной деятельности, действующему на территории Российской Федерации. Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению для всех оценщиков, состоящих в данной саморегулируемой организации.



## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является гаражный бокс №XXX общей площадью 27,0 кв.м, включая подвальное помещение площадью 11,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, вл. XXXX, ГСК "XXXXXXX".

#### ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	Окружение объекта: гаражи, жилые дома. Инфраструктура развита.
Адрес	г. Москва, ул. XXXXXXXX, вл. XX, пом. X, бокс XXXX
Общая площадь, кв.м	16,0 – 1 этаж, 11, 0 кв.м площадь подвала.
Этажность	1, подвал
Тип машино-места	бокс - гараж
Номер регистрационного удостоверения	2270
Наличие смотровой ямы/подвала	есть
Материал стен	кирпичные
Коммуникации	кирпичные
Состояние	рабочее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная

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

- ∅ Правоустанавливающие документы: регистрационное удостоверение №XXX от 22 декабря 19XX года;
- ∅ Документы БТИ: кадастровый 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 земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Ø Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Ø Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Ø Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

### **Анализ использования земельного участка как свободного от застройки**

Данный анализ не проводился, так как невозможно корректно выделить площадь земельного участка, относимого к оцениваемому объекту.

### **Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями**

#### **Юридическая правомочность**

С юридической точки зрения, оцениваемый объект может быть использован только в качестве машино-места. Использование в другом качестве неправомерно.

*Вывод: Таким образом, текущее использование объекта является наиболее эффективным.*

## 7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Северо-Восточный административный округ

Объект расположен в северо-восточном административном округе города Москвы.

Северо-Восточный административный округ является самым густонаселенным административным округом Москвы – на один кв.км. приходится 10,5 тысячи человек. В целом, численность населения СВАО составляет 1108,2 тыс. человек – это 12,4% всех жителей Москвы.

Большую часть (61,3%) всей территории СВАО города Москвы занимает жилой сектор. На долю зеленых насаждений приходится 36% территории площади округа. Площадь СВАО составляет 106,7 кв. км, это 9,4% общей площади Москвы.

Изначально в состав Москвы входила только очень небольшая часть Северо-восточного административного округа, расположенная в районе Сушевского вала. После того, как Мосгордума в 1917 году определила границу Москвы по Московской кольцевой железной дороге, в СВАО вошли еще шесть районов. В 1960 году, когда границей Москвы стала МКАД, в СВАО Москвы вошел город Бабушкин и многочисленные деревни, которые впоследствии дали названия районам округа. Последней в состав города вошла территория современного муниципального округа Северный, в 1984 году.

До 1992 года в СВАО существовали Кировский, Бабушкинский и Тимирязевский районы. Ранее в СВАО также был район Шереметьевский, в состав которого входили ВВЦ и Главный ботанический сад РАН. Но позже Шереметьевский был присоединен к Останкинскому району.

На территории СВАО Москвы расположены 17 районов: Алексеевский, Алтуфьевский, Бабушкинский, Бибирево, Бутырский, Лианозово, Лосиноостровский, Марфино, Марьино, Останкинский, Отрадное, Ростокино, Свиблово, Северное Медведково, Северный, Южное Медведково, Ярославский.

Более 60% территории СВАО Москвы занимает жилая зона, половина которой отведена под озеленение. Остальную площадь СВАО занимают объекты общегородского и федерального значения: Останкинские телевизионный центр и телебашня, дворцово-парковый ансамбль «Останкино», Всероссийский выставочный центр, Ботанический сад.

В СВАО г. Москвы насчитывается 421 учреждение образования (по данным на 2007 год, опубликованным на официальном сайте СВАО Москвы). Среди них 204 являются учреждениями дошкольного образования. Еще 15 учреждений работают по типу «начальная школа – детский сад».

В СВАО 138 общеобразовательных школ, 18 школ с углубленным изучением отдельных предметов, четыре прогимназии и семь гимназий, два лицея, три вечерних сменных школы, шесть центров образования и девять негосударственных образовательных учреждений. В СВАО Москвы также находятся две школы надомного обучения, две специальных (коррекционных) школы, четыре интерната и специальная школа для детей с девиантным поведением.

По территории СВАО Москвы проходят две линии московского метрополитена: Калужско-рижская и Серпуховско-Тимирязевская, а также железная дорога Москва-Ярославль. На территории СВАО Москвы располагаются два железнодорожных вокзала – Рижский и Савеловский. В СВАО находится единственная в Москве монорельсовая дорога. Она начала работать для пассажиров в январе 2009 года..

*Источник: [svao.mos.ru](http://svao.mos.ru)*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ГАРАЖЕЙ И МАШИНОМЕСТ Г. МОСКВЫ

Анализ ситуации в Москве показывает, что рост количества автомобилей в городе происходит еще более высокими темпами, чем в среднем по России. Так только за 90-е годы прошлого века их количество возросло в 10 раз.

В целом, транспортная ситуация в городе с каждым годом ухудшается - увеличилось количество перегруженных транспортных узлов, протяженность перегруженных участков сети. При этом активнее стали реализовываться транспортные связи сложившейся части города с районами, расположенными за МКАД и Московской областью, что вызывает перегрузку въездов выездов из города. Основной причиной роста интенсивности движения на улицах и дорогах г. Москвы наряду с интенсивным ростом парка легкового автотранспорта (более чем в 10 раз по сравнению с уровнем 1973 г.) явился активный рост практически всех характеристик пользования автомобилем - дальность трудовой поездки, частоты пользования автотранспортом, суточных и годовых пробегов. Одной из проблем московских гаражных комплексов является большая удаленность от жилых массивов. Места под строительство паркингов в 1990-е годы отводились на пустырях вдали от жилых районов. Эти паркинги заполнены не полностью до сих пор. В начале века в правительстве Москвы несколько раз возникали обсуждения о том, что дома надо строить сразу с подземными гаражами и их стоимость включать в конечную цену квартир. Но цены подскочили, даже муниципальное жилье строить теперь дорого, так что машиноместа пока предусмотрены только в элитных домах класса бизнес и более дорогих.

### Основные характеристики

По материалам, предоставленным ГИБДД ГУВД города Москвы, количество легковых автомобилей в Москве стремительно приближается к трем миллионам. Средний ежегодный прирост автопарка составляет 18% от имеющегося.

Активное строительство паркингов и гаражных комплексов - одна из немногих городских программ, которую удалось начать без значительных финансовых вложений. Это единственная программа, в которой государственную протекцию получил действительно перспективный и интересный рынок столичной недвижимости. Ежегодно в городе вводится порядка 50-55 тыс. новых машино-мест. Если учесть, что в Москве более 4 млн. автомобилей и две трети из них - легковые, то такие показатели строительства можно назвать более чем недостаточными.

Основной прирост мощностей ожидается за счет массового гаражного строительства, которое со временем будет расширяться, т.к. параллельно со сносом пятиэтажек городские власти намерены ликвидировать старые гаражи, а заодно объявить войну "ракушкам", которые занимают места, выгодные для застройки.

Есть, по меньшей мере, две весомые причины, влияющие на развитие гаражного рынка столицы, - это высокая себестоимость гаражного строительства и очень долгая процедура оформления разрешения на строительство. Основная проблема, с которой приходится сталкиваться застройщикам при реализации гаражных проектов, - их местоположение. Целесообразнее всего ставить гаражи внутри жилых массивов (так считает подавляющее большинство потенциальных покупателей). Однако пойти дальше земельных льгот руководство города не решает. Земля внутри жилых массивов рассматривается как "ресурс для уплотнения жилой застройки или же для благоустройств" территорий, а потребности автомобилистов отступают на второй план. Поэтому под гаражи отводятся участки земли, которые обычно располагаются на окраинах промышленных зон, на полосах отчуждения железных дорог, под линиями ЛЭП и мостами (где можно разместить только одноэтажные гаражи-боксы) и т.д.

Востребованность гаражных машино-мест проверяется очень просто. Как показывает практика, продаются те гаражи, до которых от самого дальнего жилого дома можно добраться пешком максимум за 20 минут. Достаточно незамысловато определяются и цены на гаражные постройки. Помимо уровня качества на цену влияют этаж (чем выше - тем ниже цена) и степень готовности строения: ближе к сдаче госкомиссии цены на машино-места вырастают в среднем на 30 - 40%.

Машина делового человека — это уже давно не роскошь и даже не средство передвижения и надежный помощник в бизнесе. По статистике, в среднем автомобиль активно используется 3–5 часов в сутки, стоянка у дома занимает более половины суток. А всего без присмотра владельца автомобиль находится 18–20 часов. Естественное желание владельца оградить дорогостоящую технику от неприятностей вынуждает постоянно думать об охране, стоянках, боксах, гаражах.

Опрос показал, что 70 % автовладельцев приобретают гараж, опасаясь угона и вандализма, 20 % используют его для выполнения ремонтных работ, хранения зимней резины, расходных и ремонтных материалов и 10 % считают способом вложения денег и коммерческой аренды. Для многих гараж

является местом приятного времяпрепровождения и общения с друзьями. К тому же при определенных условиях в нем можно держать домашние заготовки — плод дачной деятельности.

Из всего многообразия конструкций получили распространение или претендуют на перспективное развитие следующие гаражи: плоскостные, наземные парковки, многоуровневые (наземные, подземные и наземно-подземные), обвалованные, механизированные, ракушки.

### **Ракушки**

Ракушка оказалась наиболее дешевым и демократичным пристанищем автомобиля. Невысокая стоимость, мобильность и простота монтажа позволили ей завоевать свой сегмент рынка. В среднем стоимость ракушки определяется ее ценой у производителя, затратами на доставку, сборку, а также оформление разрешения на установку и в зависимости от района может варьироваться в пределах от 2 до 4 тыс. долл.

Власти не раз меняли свое отношение к ракушкам, но все же в конечном итоге пришли к мнению о разумной регламентации их размещения и регистрации. Мэр столицы заявил, что зарегистрированные ракушки сносить не будут, однако политика гаражного строительства в Москве несколько иная. Правительство утвердило порядок выдачи разрешений на установку ракушек. Мэрия запрещает их расположение на спортивных и детских площадках, пешеходных дорожках, над инженерными сетями. В настоящее время, по экспертной оценке, до 10 % автотранспорта находится в укрытиях такого типа, а разрешений на установку получено меньше чем наполовину.

### **Плоскостные гаражи и наземные парковки**

Социологическое обследование показало, что 55 % автомобилистов являются или хотят стать владельцами плоскостных гаражей (одноэтажные массивы) или охраняемых открытых парковок. Оборудование охраняемой открытой стоянки обходится в несколько сотен долларов за одно машино-место плюс согласование землеотвода и затраты на аренду земли. Если таких вложений на стадии обустройства сделано не было, то стоимость аренды места на оборудованной площадке с охраной составит 3000–5000 руб., когда рядом метро, жилой массив, рынок, и 2000–3500 руб. в прочих случаях. Отдаленность от центра всегда вносила свои понижающие коррективы. Устройство открытых наземных парковок, которые занимают в городе около 200 га земли, нельзя отнести к перспективным долгосрочным программам. Однако за счет земельного налога они регулярно пополняют городскую казну и сравнительно недороги. Длительность существования таких парковок зависит от степени востребованности земельных участков и альтернативности гаражного строительства в районе. Безусловно, плоскостные гаражи служат дольше. Но если срок аренды земли не превышает года, с одинаковой степенью вероятности могут ликвидировать и наземную парковку, и плоскостной гараж. Стоимость таких гаражей (как правило, бетонных или металлических) колеблется от 4 до 5 тыс. долл. на окраинах города и до 5–7 тыс. долл. в местах, приближенных к Садовому кольцу. Аномальными зонами являются Крылатское, Молодежное, Митино и некоторые другие районы, где цена на аналогичные объекты несколько выше. При покупке важно знать, является ли гараж объектом недвижимости, о чем свидетельствует регистрация сооружения в БТИ. В противном случае пол, стены, потолок, погреба, ремонтные ямы и иные конструкции, наличие которых и формирует цену гаража, могут стать источником дополнительных затрат. Это происходит в случаях, когда договор аренды земли после окончания его срока действия предусматривает восстановление первоначального состояния ландшафта. Если юридически за плоскостным гаражом закреплён статус недвижимости, объем выкупной стоимости последующим владельцем территории может включать цену недвижимого имущества и компенсацию за нереализованное время аренды земли. Поэтому при покупке плоскостного гаража на его цену влияет как срок, на который заключен договор аренды земли, так и время до окончания этого срока. К сожалению, при формировании цены вторичного рынка на плоскостные гаражи большее внимание уделяется материалу постройки, а не вышеуказанным факторам. Кирпичный плоскостной гараж устойчиво держит планку на уровне 5–8 тыс. долл. независимо от месторасположения и юридического статуса. Таких затрат можно избежать, приобретая гараж в аренду. Арендная плата за плоскостные гаражи в центральной части города — 150–200 долл., а по другим территориям — от 60 до 120 долл. в месяц.

В настоящее время в Москве насчитывается до 7 тыс. плоскостных гаражных массивов и охраняемых стоянок. Такое нерациональное использование земельных ресурсов привело к активизации политики городских властей, направленной на реконструкцию односкатных гаражей либо возведение на их месте многоуровневых гаражей и других объектов. Около 600 участков (из указанных 7 тыс.) признаны специалистами Научно-исследовательского и проектного института генерального плана Москвы пригодными под застройку многоуровневыми гаражами.

## Многоуровневые гаражи

Комфортность многоуровневых гаражей (отопление, технические средства охраны, охранная и пожарная сигнализация, вентиляция, вспомогательные службы) и долгосрочный землеотвод гарантируют большой спрос на них — до 40 % от общего количества автовладельцев. По данным инвесторов, специализирующихся на гаражном многоуровневом строительстве в южных округах Москвы, из всех желающих и способных купить место (бокс) в многоэтажном гараже свою мечту реализовали 35 %. И хотя ажиотажа в целом по Москве из-за достаточно высокой цены не наблюдается, но и незаполненности, отмеченной в конце девяностых годов, тоже нет. Положительный эффект дает политика инвестора и заказчика, разумно стимулирующая выкуп боксов в собственность в сочетании с сезонной арендой. Выбор участка под застройку — ключевой момент в инвестиционном цикле. Во первых, машино-места должны быть востребованы даже в условиях высокой цены, значит, необходимо предусматривать социальную однородность проживающих в районе жителей. Во вторых, освоение участка под гаражное строительство не должно вызывать серьезных возражений со стороны жителей ближайших домов и владельцев гаражей, стоящих на этой территории. Либерализация нормативов санитарных разрывов между гаражами и жилой зоной (до 15 м) и расширение вариантов использования площадей под гаражные массивы — под эстакадами и жилыми домами, над железнодорожными путями, под школьными спортивными площадками, водными объектами — немного упрощает задачу выбора участка. Все таки легче убедить нескольких чиновников традиционными методами, чем сотню-другую взбодренных демократией владельцев гаражей и квартир.

Цены на многоуровневые гаражи зависят от тех же факторов, что и на прочую недвижимость: территориальной расположенности, уровня комфортности и конструктивного исполнения. В районах станций метро «Красногвардейская», «Царицыно», «Щелковская», а также в Куркине, Строгине она достигает 8–12 тыс. долл., в районе станций метро «Бауманская», «Шаболовская», «Сокол», «Полежаевская», Крылатском — 12–20 тыс. долл., в центральном административном округе и приближенным к ним местах — до 30 тыс. долл. и более. А в возводимых и проектируемых в центральном округе подземных многоуровневых гаражах только себестоимость составляет 30 тыс. долл. При таких показателях коммерческая целесообразность гаражного строительства, видимо, будет заключаться в корпоративной и индивидуальной аренде, а не в покупке машино-места. Стоимость аренды наверняка значительно превысит установившийся для районов Третьего транспортного кольца уровень в несколько раз. Поскольку разброс цен велик и зависит не только от территориальности, комфортности, этажности, но и конструкции — типа гаража, обратимся к строительным нормам, определяющим конструктивное исполнение.

Московское правительство Постановлением от 16.10.2001 г. № 926-ПП «Об утверждении Московских городских строительных норм (МГСН) 5.01 01 «Стоянки легковых автомобилей» (с изменениями от 15.07.2003 г.) определило основные понятия и конструкции многоуровневых гаражей. Вот основные положения этого документа:

- гаражи (автостоянки) могут быть наземные и подземные, располагаться под или над зданиями, в том числе и жилыми. Допускается пристройка к зданиям другого назначения;
- наземные автостоянки могут быть с наружными стеновыми ограждениями (закрытого типа) и без наружных стеновых ограждений (с поэтажными ограждениями);
- парковка может осуществляться с участием водителя или использованием грузовых лифтов;
- наземные стоянки проектируются не более 9 этажей, подземные — не более 8 этажей;
- параметры одного машино-места определяются проектом в зависимости от габаритов автомашин, для которых проектируется автостоянка;
- в состав автостоянки могут быть включены только технические помещения для инженерного оборудования, дежурных, противопожарного инвентаря и оборудования, ремонта и обслуживания;
- при размещении автостоянок над жилыми домами необходимо гаражи и жилое здание разделять нежилыми помещениями;
- автостоянки с механизированным устройством парковки (без участия водителя) допускается блокировать только к глухим стенам с пределом огнестойкости не менее REJ 150;
- обвалованные гаражи предназначены для строительства на дворовых территориях жилых районов, что позволяет использовать покрытия автостоянок для благоустройства, озеленения, создания игровых и спортивных площадок.

Исходя из перечисленных конструктивных особенностей можно сформулировать конкретные выводы по выбору и оценке современных гаражей. К наиболее дешевым (4–6 тыс. долл.) относятся многоуровневые неотапливаемые гаражи манежного типа (с разметкой) и без наружных стеновых ограждений. Отопление, капитальное наружное ограждение, выделенные огражденные боксы и видеонаблюдение увеличивают стоимость более чем в два раза. По информации Департамента градостроительной политики развития и реконструкции г. Москвы, строительство боксового варианта многоуровневого

гаража в текущем году обойдется в 7–8 тыс. долл. К этому надо прибавить инвестиционную себестоимость (по итогам конкурса), плату за кредит и рентабельность подрядчиков, и тогда цена может возрасти до 15 тыс. долл., а в подземных гаражах — до 100 тыс. долл. Возможны и другие причины удорожания — на лифты для многоуровневых гаражей требуется 50 тыс. евро и более. При отсутствии лифтов стоимость бокса будет уменьшаться с повышением этажности и углублением бокса.

### Ценовая ситуация на гаражном рынке

Вторичный гаражный рынок напоминает квартирный образца начала 1990-х, только в гораздо более диких формах. Для риэлторов сумма комиссионных при покупке гаража слишком мала, поэтому такими пустяками они не занимаются. Так что покупатели остаются с продавцами один на один. Следует, прежде всего, иметь в виду, что приватизированный гараж стоит минимум в три-четыре раза дороже, чем неприватизированный. Чуть ли не каждое третье предложение сейчас - это, по сути, продажа ключей от ворот. При передаче денег покупатель получает самые экзотические документы - от простой расписки до "гаражной книжки" или выписки о внесении в списки кооператива. Нести всю эту макулатуру в Регистрационную палату совершенно бесполезно, а судебные перспективы исков по таким бумагам равны нулю. Разумеется, из "неправовых" гаражей тоже можно успеть выжать какую-то пользу, только быстро, поскольку дни их сочтены.

В целом при покупке, следует ориентироваться на реалистичность цены и наличие свидетельства о государственной регистрации. Все, что дешевле \$5 тыс., должно настораживать независимо от района. Расположение для гаражей еще более важно, чем для квартир. Естественно, чем ближе к центру, тем дороже.

Первичный гаражный рынок сейчас можно разделить на три категории по применяемым в строительстве инвестиционным схемам: коммерческий сектор, муниципальный и, наконец, гаражи, возводимые по программе "Народный гараж".

Городские власти до недавнего времени старались скопировать в гаражной сфере успешный опыт инвестиционных контрактов на жилищное строительство: инвестор выплачивает городу сумму, эквивалентную стоимости положенных Машино-мест, а город строит на эти деньги муниципальные гаражи. Кстати, совсем недавно принято решение возводить гаражи не только в коммерческих, но и в муниципальных жилых комплексах за счет бюджета.

Планы на будущее такие же радужные: задачами генплана до 2020 г. заложено увеличение обеспеченности до уровня 70%, что соответствует показателям современных мировых столиц и развитых мегаполисов.

На деле же многое выглядит по-другому. Места в многоэтажных гаражах раскупают неохотно. Дорого: диапазон цен, по которым реализуются гаражи на сегодняшний момент, - от \$15 до \$120 тыс (ул. Тверская, дом 28). Средняя цена — 25–45 тыс. долл., что больше стоимости иномарки городского класса. Как признаются риэлторы, лучше всего уходят дорогие машино-места в районах, застраиваемых элитными домами и домами бизнес-класса. Здесь средний уровень цен – от 30 тыс. долл. (дома средней категории в Куркино) до 80 тыс. долл. (дома высокой категории в хороших районах Москвы). В районах массовой застройки возводят комплексы в более дешевых вариациях (без отопления, например) по цене 15–25 тыс. долл. за машино-место.

Политическая стабильность и последовательный рост экономики, снижение темпов инфляции ведут к увеличению благосостояния населения.

На этом фоне неизбежно продолжится рост спроса на легковые автомобили;

В целом, анализ гаражного рынка показывает, что на ближайшую перспективу (5-10 лет) спрос не будет удовлетворен, в первую очередь это касается центральной части города. Причиной является как отставание в развитии городской инфраструктуры, так и опережающий рост количества приобретаемых автомобилей. Политика городских властей может привести к нарастанию дефицита мест стоянки автомобилей, особенно в Центральной части города.

*Источники информации:*

*Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».*

*RRG, тел. +7 (495) 981-00-12, [www.r-r-g.ru](http://www.r-r-g.ru)*

*Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru)*

*Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru)*

*ИНКОМ, тел. +7 (495) 363-10-10, [www.incom.ru](http://www.incom.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 рассматриваемого объекта.

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.

### 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.

Основопологающим 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.



## 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 28.12.2010 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 гаражи не являются объектами, предназначенными приносить доход. Социальное назначение гаражей и машино-мест – хранение автотранспорта.**

## 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 17.07.2009 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 зданий в регионе местоположения объекта оценки не отражают адекватно реальную стоимость помещений, 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 оцениваемого объекта.**

## 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.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В данном Отчете оценщиком были подобраны сопоставимые по характеристикам объекты-аналоги схожего назначения для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости гаражей и машиномест, является стоимость 1-го кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1-го кв.м.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся ниже в таблице.

## Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект
<b>Описание объектов</b>					
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_17_m_196579019">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_17_m_196579019</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_12_m_486017269">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_12_m_486017269</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_18_m_365010110">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_18_m_365010110</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_20_m_186792045">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomeshta/garazh_20_m_186792045</a>	-
Контактные данные					-
Наименование объекта-аналога	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж
Рыночная стоимость, руб.	350 000р.	250 000р.	370 000р.	400 000р.	-
Стоимость, руб./ кв.м.	20 588р.	20 833р.	20 556р.	20 000р.	-
<b>Анализ условий сделки</b>					
Условия продажи	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	рыночные (выставлен на продажу)	-
Корректировка	0,96	0,96	0,96	0,96	-
Рыночные условия	март 20XX (до даты оценки)	март 20XX (до даты оценки)	март 20XX (до даты оценки)	март 20XX (до даты оценки)	12 сентября 20XX года
Корректировка	0,95	0,95	0,95	0,95	-
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	-
<b>Анализ местоположения и ближайшего окружения</b>					
Станция метро	м. Отрадное	м. Отрадное	м. Бибирево	м. Владыкино	м. Отрадное
Местоположение (адрес)	г. Москва	г. Москва	г. Москва, ул. Римского-Корсакова, д. 13	г. Москвы, Сигнальный пр-д вл.16Б,стр.2	г. Москва, ул. XXXXXXXX, вл. XX, пом. X, бокс XXXX
Удаленность от станции метро	10 м.п.	10 м.п.	10 м.п.	10 м.п.	10 м.п.
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	-
<b>Анализ индивидуальных характеристик</b>					
Тип объекта	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж	бокс - гараж
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Площадь первого этажа	17,0	12,0	18,0	20,0	16,0
Корректировка	1,02	0,92	1,04	1,08	-
Смотровая яма/подвал	нет	нет	есть	есть	есть

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект
Корректировка	1,15	1,15	1,00	1,00	-
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	0р.	0р.	0р.	0р.	-
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Коммуникации	свет	свет	свет	свет	свет
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Наличие охраны	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	<b>1,17</b>	<b>1,06</b>	<b>1,04</b>	<b>1,08</b>	
<b>Итоговая относительная корректировка</b>	<b>1,07</b>	<b>0,97</b>	<b>0,95</b>	<b>0,99</b>	-
Стоимость с учетом корректировок, руб./кв.м	22 028р.	20 105р.	19 500р.	19 702р.	-
Средняя стоимость, руб./кв.м	20 334р.	-	-	-	-
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (округленно)	<b>325 000р.</b>	-	-	-	-

#### 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 г. Москва: Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru), Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru), и по аналитическим материалам RWAY.RU; «Коллиерз интернешнл», <http://www.colliers.ru>, тел. 8(495)258 5151; RRG, тел. 7 (495) 981-00-12.

**Торг.** При заключении договора купли-продажи цена предложения снижается как минимум на 3-5%. Такой уровень корректировки был получен в ходе консультаций с фирмами - риэлторами, работающими на данном сегменте рынка и по исследованию аналитических материалов на сайтах (Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru), Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru) и др). В нашем случае была внесена поправка (-4%) как средняя величина из представленного выше диапазона.

**Рыночные условия.** Оценка объекта производится по состоянию на 12 сентября 20XX года. Объекты-аналоги представлены к продаже по состоянию на февраль-март 20XX года. Корректировочный коэффициент составил 0,95 для всех объектов аналогов. Для ввода корректировки, использовали официальные данные с сайта «Федеральной службы государственной статистики».

#### **Индексы цен на рынке жилья, процент, первичный рынок жилья, квартиры среднего качества ( типовые), на конец квартала в % к концу 4 квартала предыдущего года, Московская область**

	2012	2013	2014
<b>I квартал</b>	100	100,14	101,07
<b>II квартал</b>	100	100,14	102,14
<b>III квартал</b>	100,1	100,14	102,16
<b>IV квартал</b>	100,1	100,07	105,32

**Местоположение.** Поправки на местоположение вносятся на основе данных о продажах аналогичных объектов в течение последнего года и рассчитываются на основе данных о парных продажах, а также в ходе консультаций с фирмами - риэлторами, работающими на данном сегменте рынка. В данном случае все объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют аналогичное сопоставимое местоположение, и корректировка не требуется.

**Общая площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. 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. Согласно аналитическим исследованиям компаний Миэль, Инком и Миан, была введена корректировка в размере 2% за 1 кв.м разницы в общей площади.

**Наличие подвала/смотровой ямы.** Наличие подвала/смотровой ямы положительно сказывается на цене объекта. Величина корректировки в размере -15% для аналога №1 и аналога №2 была определена в ходе консультаций с представителями агентства недвижимости Мелина ((495) 984-06-00, стаж в сфере купли-продажи недвижимости 20 лет).

**Состояние.** Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. При расчете поправок используется затратный подход, то есть стоимость дополнительных улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций). В данном случае корректировка не требуется.

**Наличие коммуникации.** Наличие коммуникаций влияет на стоимость объекта. В данном случае корректировка не требуется.

**Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 325 000р.**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости. В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием единственного подхода – сравнительного, поэтому в данном случае согласование результатов не требуется.

**В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на 12 сентября 20XX  
года  
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА составляет (округленно):**

## 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 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 12 сентября 20XX года;
- Ø дата составления отчета: 24 марта 20XX года.
- Ø специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и «Саморегулируемая организация «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 28.12.2010 г.);
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3);
5. ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611;
6. Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### Методическая литература.

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
9. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИН-ФРА-М., 1997г.
13. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
14. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
15. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
16. В. Ругайзер, «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», Москва, издательство «Дело», 1998 г.
17. В.П. Антонов, «Оценка машин и оборудования», Москва, Ассоциация «Русская оценка, 2005 г.
18. Брейли Р., Майерс С., «Принципы корпоративных финансов», М.: «Олимп-бизнес», 1997 г., с. 49.
19. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса и инноваций, Москва, Информационно-издательский дом ФИЛИНЪ. 1997. С. 338.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса, Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
21. Григорьев В. В., Островский И. М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Москва. Дело. 1998. С. 224.
22. Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: теория и практика. Москва. Инфра-М. 1997. С. 320.
23. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва, Инфра-М 2006. с.268.
24. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва Архитектура-С 2005. с.200.
25. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург "МКС" 2007.
26. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва ОО "Российское общество оценщиков" 2007. с. 944.

### Справочная литература.

27. Информационная база «Недвижимость и цены» 2015 г ([www.household.ru](http://www.household.ru))
28. Информационная база «Из рук в руки», ([www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.realprice.ru](http://www.realprice.ru))
29. Информационная база [www.am.ru](http://www.am.ru)
30. 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

# 18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Приложение № к договору страхования № ЛД-1762 от 08.02.2014г.

ПОЛИС № ЛД-1762

СТРАХОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

в соответствии с Положением о профессиональной деятельности оценщиков, утвержденным Правительством Российской Федерации от 08.02.2014г. (судебный приказ № 18/02/2014)

**ERGO**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Прайм Консалтинг», 127021, М. Сухарева пл., д. 6, стр. 1

ПОЛИС № ЛД-1762

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: профессиональная ответственность оценщика

СРОК ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА: с 08.02.2014 по 08.02.2015

РЕКЛАМНАЯ ДАТА: 08.02.2014

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: стандартные условия страхования профессиональной ответственности оценщика

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: профессиональная ответственность оценщика

Вид ущерба (убыток, исключая выходящие из договора)	Страховая сумма (руб.)	Лимит выплаты на одного страхового случая (руб.)	Финансовый лимит (млн руб.)	Страховая премия (руб.)
Реальный ущерб, согласно п.8.1. Правил				
Необходимые расходы, согласно п.8.2 - 8.8. Правил				
<b>Сумма страховой суммы по каждому случаю</b>	5000 000	Прочие пять миллионов рублей 00 копеек		
<b>Сумма страховой премии по разделу 1</b>	2000 000	Прочие пять миллионов рублей 00 копеек		

СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА: с 08.02.2014 по 08.02.2015

ОСООБЩЕНИЕ: [подпись]

ПОДПИСАНИЕ: [подпись]

**Ренессанс**  
СТРАХОВАНИЕ

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

№ полиса: 001-PL-245933/2015

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Прайм Консалтинг», 127021, М. Сухарева пл., д. 6, стр. 1

СТРАХОВАТЕЛЬ: БАБАЕВ ИЛИТА МИХАЙЛОВНА, 127021, М. Сухарева пл., д. 6, стр. 1

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ КРОК ДЕЙСТВИЯ: с 12 февраля 2015 г. по 12 февраля 2016 г.

РЕКЛАМНАЯ ДАТА: 12.02.2015

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: стандартные условия страхования профессиональной ответственности оценщика

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: профессиональная ответственность оценщика

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ: [описание случая]

ИСПОЛНИТЕЛЬ: [подпись]

СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000,00 руб.

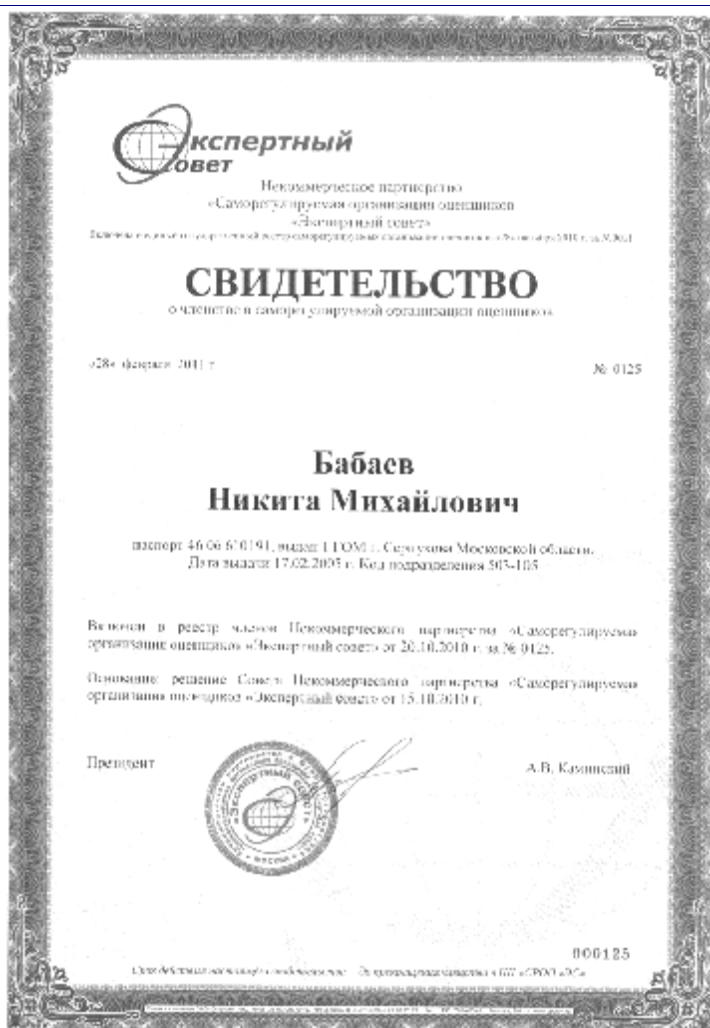
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000,00 руб.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 450 000 руб.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: [указание на платежные документы]

ПОДПИСАНИЕ: [подпись]

Москва, М. Сухарева пл., д.6, стр.1, E-mail: prime@prime-co.ru  
Тел.: + 7 (495) 762-64-32,  
www.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»**

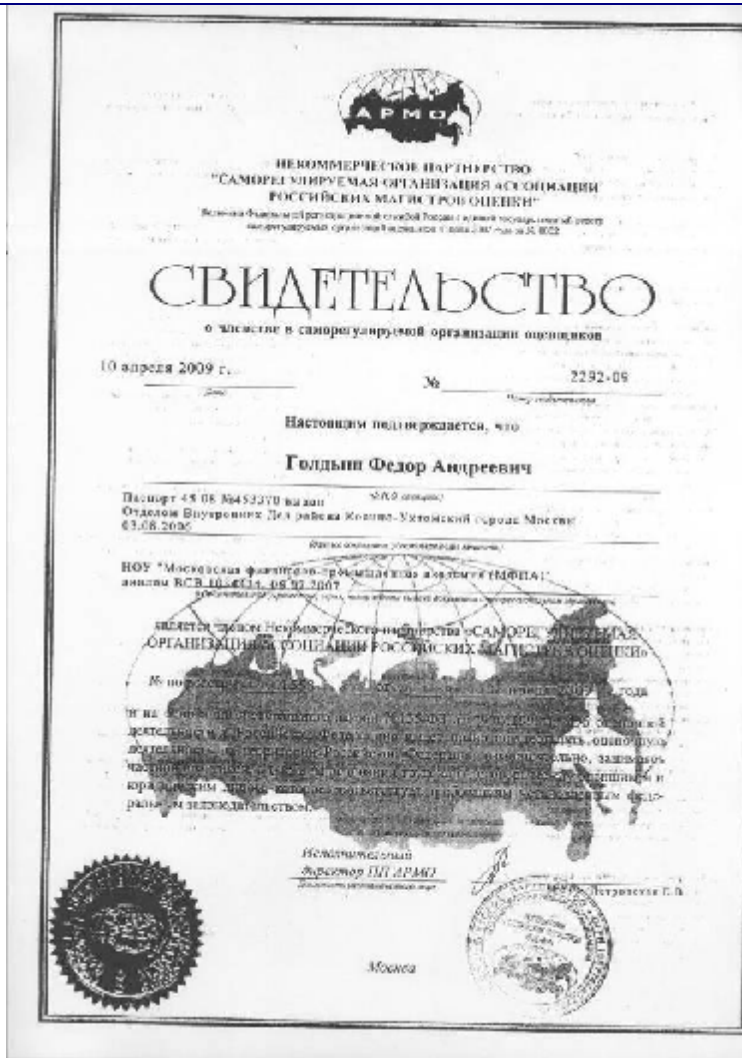
(полное название в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Начальник отдела реестра



Е.Г. Илизва



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинград Слободы, д.10  
119184, г. Москва, стр.10  
Тел/Факс: (495) 591 30 00, 592 88 15, 597 75 54  
E-mail: armo@primo-co.ru

Выписка № 14 -10/11

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

10 октября 2011 г.

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

Годыш Федор Андреевич

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

о том, что **Годыш Федор Андреевич**

(Ф.И.О. заявителя)

(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 № 1558

Исполнительный директор

Е. В. Петрова





	
<b>ДОГОВОР (ПОЛИС)</b> <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>	
<b>Номер:</b> <b>СТРАХОВЩИК:</b> <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	001-PI-2237802014 ООО «Группа Ренессанс Страхование» Москва, 115117, Москва, Давыдовская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия ЕССН РФ № 128477 от 13.02.2006 <b>Годыш Александр</b> Паспорт № 4508_453370 Выдан ОУДПОМ Внутренних дел РАЙОНА КОСМИНО ИХТОВКАЯ ГОРОДА МОСКВЫ 03.08.2006г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. В. Косинская, д.12, кв.168
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b> <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ:</b>	с 15 июля 2014 г. по 15 июля 2015 г. Оби для заключения, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты начисленной до даты или поступления на расчетный счет Страхователя страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как день начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страхователя в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
<b>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</b>	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, закончившему договор на проведение оценки, и/или перед третьим лицом, имело место после 15 июля 2014 года.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика заключенные ЗАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №115 от 03.04.2008 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. Подписавший настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомлен с ними и одобряет их заключение.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Истинно возникшее и законное, по решению суда или признанное Страхователем факт причинения ущерба деятельности Безработицы Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3 Правил страхования.
<b>ВЫГОДОПРИОБИРАТЕЛИ:</b>	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем или третьим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</b>	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:</b>	Дополнительно к условиям, оговоренным в Части 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известных на момент начала настоящего страхования, и в котором были известны Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с восстановлением стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> <b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	3.000.000,00 (три миллиона рублей) по всем страховым случаям в совокупности, произведенным в период действия настоящего Договора (Полиса).
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,</b> <b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	3.600,00 (три тысячи шестьсот рублей). Страховая премия подлежит оплате ООО «Вертис» еженедельно в течение периода с 15 июля 2014 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «20» июля 2014 года.
СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика (Служба управления качеством страхования ответственности) Юр. и С. № 1044 24.08.2014 г. ИП	СТРАХОВАТЕЛЬ: Годыш Александр Подпись