

ОТЧЕТ № 002018А-21

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (квартиры), общей площадью 38,8 кв. м, расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186.

Заказчик: Жилищно-строительный кооператив
(ЖСК «Тула»)

Дата оценки: 22.02.2018 г.

Дата отчета: 22.02.2018 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	3
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	3
1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	3
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	4
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ.....	4
2.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
3.КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	6
4.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	8
5.КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ 2018 ГОДА	9
6.ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.....	16
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	19
7.1 ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	19
7.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	19
7.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....	20
7.4 ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ	20
8.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	21
9.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	29
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	30
11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	31
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
14. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	36
15. ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	38
16. ПРИЛОЖЕНИЕ №5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	42



I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

I.1 Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Жилищно-строительный кооператив «Тула» (ЖСК «Тула»)
Юридический адрес	123308, г.Москва, ул. Демьяна Бедного, д.4, кор.1, офис 147
Почтовый адрес	123308, г.Москва, ул. Демьяна Бедного, д.4, кор.1, офис 147
ОГРН	1027739635890
ИНН/КПП	7734060165 / 773401001
Код организации по ОКПО	42716132
Полное наименование банка	ПАО "Сбербанк" г. Москва
Расчетный счет	40703810738200100450
Корреспондентский счет	30101810400000000225
БИК	044525225

I.2 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»
Юридический адрес	141407, Московская обл., г. Химки, ул. Лавочкина, д.13, корпус 1, пом.5
Местонахождение организации	Московская обл., г. Химки, Ленинградский проспект, д. 1, 15 этаж
ОГРН	№ 1105047002114, дата присвоения 24.02.2010 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5047113094/504701001, Р/С 40702810140210146701 БИК 044525555
Контактные телефоны	Тел/факс: (495) 201-15-78
e-mail	http://www.mos-expert.com
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис № 0991R/776/90108/7. Страховщик – Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»); Срок действия с 15 сентября 2017 г. по 14 сентября 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

I.3 Сведения об оценщике

Оценщик	Смирнов Сергей Сергеевич
Местоположение оценщика	129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 57, кв. 4
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка в Московском Государственном Строительном Университете, диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия АА-1 № 001142, регистрационный № Д-377/15, выдан 30.06.2015 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»; - Свидетельство № 1993 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков» от 08.04.2016 г. Местоположение Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный Совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 77700 00-000121/17. Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»); Срок действия с 06 апреля 2017 г. по 05 апреля 2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2016 г.



1.4 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Не привлекались.

1.5 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Однокомнатная квартира
Месторасположение имущества:	Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186
Зарегистрированные права:	Право собственности не зарегистрировано
Существующие ограничения права:	Нет данных
Правообладатели оцениваемого имущества:	Нет данных
Права, учитываемые при определении стоимости	Право собственности не зарегистрировано
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в суд
Период проведения оценки:	22.02.2018 г
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	22.02.2018 г
Основание для оказания услуг:	Договор на оказание услуг №ДО2018А-21 от 22.02.2018 г.
Общая площадь объекта оценки:	38,8 кв. м.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611; Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол №57/2015 от «05» ноября 2015 г.). Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами НП СРОО «Экспертный совет».
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Данный подход не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Данный подход не применялся
Стоимость объекта оценки по сравнительному методу, руб., составляет:	6 616 033 (Шесть миллионов шестьсот шестнадцать тысяч тридцать три) рубля
Стоимость объекта оценки по сравнительному методу, руб., (округленно) составляет:	6 616 000 (Шесть миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей



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

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
6. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной и стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
8. Оценка выполнена при условии отсутствия ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.



3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186
Город	Москва
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	15 минут на транспорте до станции метро «Хорошево»
Экологическая обстановка	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Присутствуют все необходимые объекты социальной инфраструктуры; минимаркет, кафе, образовательный центр, спортивные секции для детей и др.
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе, руб.	214 169 рублей для Однокомнатной квартиры в г. Москва, район Хорошево-Мневники ¹
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Физические характеристики здания ²	
Год завершения строительства зданий	1981 г
Физический износ здания по расчету через нормативный срок эксплуатации зданий	2018г.-1981г.=37лет.; 37/120=31%
Физический износ здания по технической документации	Нет данных
Домофон	Есть
Наличие подвала	Есть
Наличие технического этажа	Есть
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Количество этажей	12
Материал стен/перегородок	Панельный
Материал перекрытий	Железобетонные монолитные плиты
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь в подъезд, дверь при входе в квартиру отсутствует.
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Не является аварийным
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	По мнению Оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит
Описание объекта оценки	
Показатель	Характеристика
Этаж расположения	11
Количество комнат в квартире	1
Площадь с учетом летнего помещения, кв. м.	41,5
Площадь без летнего помещения, кв.	38,8

¹ Источник информации: <http://moskva.naydidom.com/tseny/rajon-horoshyovo-mnyovniki/adtype-kupit>

²Источник информации: Технический паспорт



Характеристика месторасположения здания			
Показатель	Характеристика		
М			
Жилая площадь, кв. м.	20,7		
Площадь кухни, кв. м.	8,5		
Площадь коридора кв. м	4,7		
Наличие балкона/лоджии, кв. м	2 Балкона – 1,6/1,1		
Количество и тип санузлов, кв. м	Совмещенный		
Высота потолков, м.	Нет данных		
Вид из окна	Во двор		
Состояние квартиры	Удовлетворительное		
Необходимые ремонтные работы	Комплексная уборка помещений, требуется дезинфекция с косметическим ремонтом		
Отделка помещений			
	Пол	Стены	Потолок
Жилые комнаты	Нет данных	Обои	Побелка
Коридор	Нет данных	Обои	Побелка
Кухня	Нет данных	Обои	Побелка
Ванная, туалет	Нет данных	Нет данных	Побелка
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации	Подключен		
Система отопления	Подключена		
Слаботочное обеспечение	Подключено		
Оборудование для вышеперечисленных систем	Подключено		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Соответствует поэтажному плану		
Описание перепланировки и переоборудования	-		
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке.	-		
Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	-		
Текущее использование	Жилая квартира		
Комментарии к фотографиям	Нет		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	На дату оценки, на объект оценки предоставлены следующие документы: - Поэтажный план и экспликация;		
Необходимые ремонтные работы	Нет		
Оборудование помещений	-		

В результате проведенного осмотра здания, расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, Оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.



4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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



5. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ 2018 ГОДА ³

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

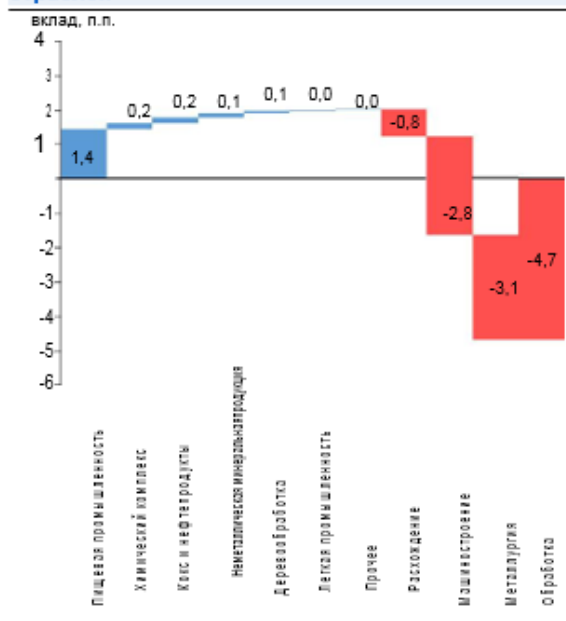
Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru>

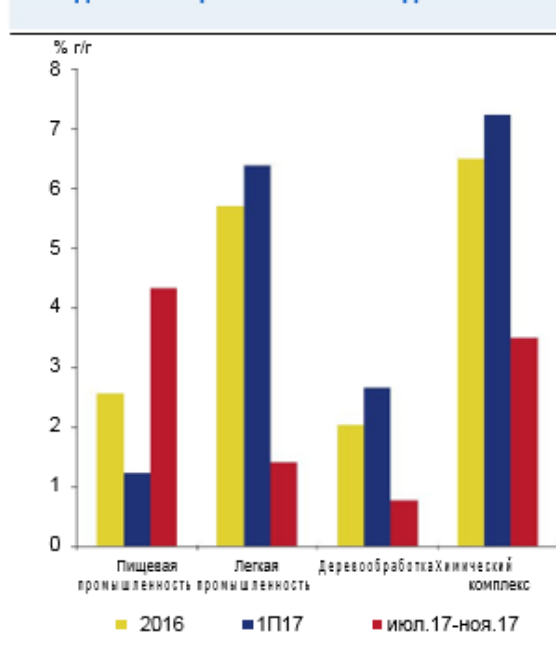
Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

Рис. 1. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился

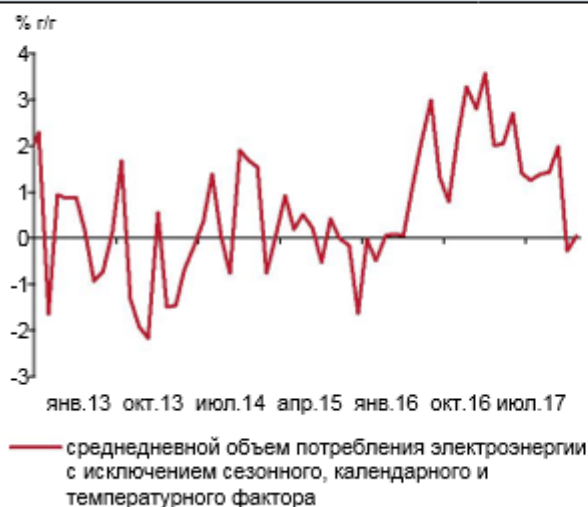


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Рис. 3. Динамика потребления электроэнергии указывает на нормализацию ситуации в промышленности


Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Теплая погода в ноябре–декабре оказывала сдерживающее влияние на добычу газа


Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

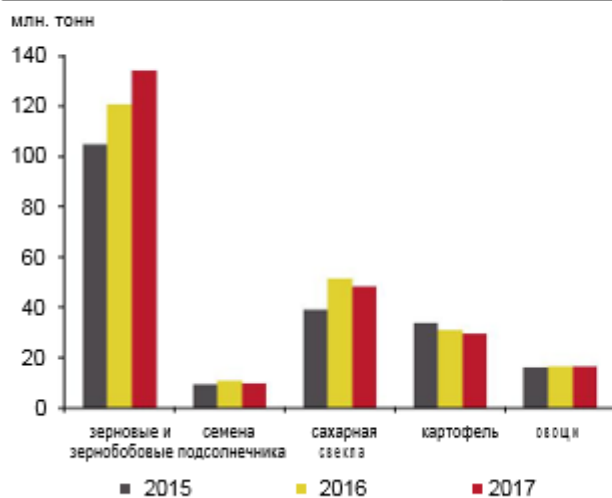
Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г. В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Рис. 5. В 2017 году был собран рекордный урожай зерновых


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. ... что в совокупности с высокими показателями в животноводстве обеспечило рост выпуска в сельском хозяйстве


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в I кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4 кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рис. 7. Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях


Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Индекс предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре!). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3 кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Рис. 14. Рост розничного товарооборота на многолетних максимумах


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 15. Потребительские настроения продолжают улучшаться


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 16. Рост производства строительных материалов ускорился


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 17. Инвестиционный импорт продолжает динамично расти


Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжили закупки машин и оборудования – как отечественного, так зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.



Таблица 3. Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда

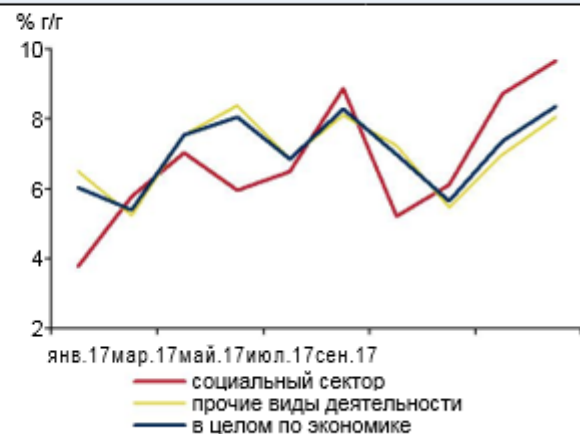
Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрём и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)⁵. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рис. 20. Темп роста реальной заработной платы обновил локальный максимум...


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 21. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 5. Показатели рынка труда

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	5,4	5,4	3,1	4,3	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,6	0,6		1,0				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	8,0	8,3	6,6	7,4	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	1,0		1,2				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,3	-1,7	-0,8	-0,4	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,3	-1,2		1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	0,0	-1,9	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	-	76,2	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	72,3	-	72,1	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,5	-5,9	-5,5	-5,0	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	3,9	-	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,6	65,3	65,5	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА⁴

Цены на недвижимость в Москве (www.im.ru)	Янв 18	Дек 17
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	165 828	-0,5%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 890	+2,2%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 414	+0,9%

В январе рублевые цены на недвижимость в Москве продолжали снижаться. Как и в предыдущие месяцы, рынок тянет вниз дорогой сегмент: цены на высокобюджетные квартиры падают значительно быстрее, чем на экономкласс.

По данным аналитического центра www.im.ru, в январе 2018 г. долларовый индекс стоимости жилья в Москве вырос на 2,2%. Благодаря укреплению отечественной валюты московский метр в долларовом выражении подбирается к круглой отметке \$3 000.

В рублях квартиры, наоборот, подешевели за январь на 0,5% - до 165 800 руб. за кв. м. Средние цены ползут вниз главным образом из-за дорогих сегментов – монолитно-кирпичных домов и сталинок, которые потеряли за месяц 1,9% и 2,1% соответственно. Стоимость «народных» типов домов практически не изменилась.

Дорогое жилье дешевеет по двум причинам. Во-первых, как уже было сказано выше, в последнее время довольно существенно укрепился рубль, и поскольку в высокобюджетных сегментах стоимость значительной части предложения все еще привязана к доллару, его удешевление автоматически приводит к снижению цен в рублях. Во-вторых, продолжается процесс исхода с рынка «разочарованных продавцов»: собственники переоцененных квартир снимают их с продажи, потеряв надежду найти покупателей с докризисными бюджетами. Это также приводит к уменьшению средних цен.

В результате по итогам января в минусе в основном оказались дорогие округа – Центральный, Северо-Западный и Западный. Впрочем, из-за статистических аномалий, связанных с обновлением структуры предложения после длительных праздников, на первое место по темпам падения цен вышел далеко не самый престижный Северо-Восточный округ. Однако весьма вероятно, что «лидерство» СВАО будет кратковременным.

Цены на квартиры по типам домов (www.im.ru)	РУБ U SD EUR	Янв 18	Дек 17
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		134 269	-0,2%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		140 581	-0,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		154 352	-0,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		156 533	+0,3%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		186 772	-2,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		200 084	-1,9%
Все панельные и блочные дома		143 067	-0,1%
Все монолитные и кирпичные дома		181 130	-1,4%

⁴ Источник информации: <http://www.miel.ru/analytics/8773/>



Цены на жильё по комнатности (www.im.ru)	РУБ U SD EUR	Янв 18	Дек 17
Однокомнатные квартиры		156 992	-0,6%
Двухкомнатные квартиры		161 410	-0,2%
Трехкомнатные квартиры		156 992	-0,5%
Многокомнатные квартиры		187 977	-0,6%

Цены на жильё по округам (www.im.ru)	РУБ U SD EUR	Янв 18	Дек 17
Центральный округ		300 786	-2,0%
Северный округ		159 631	-0,5%
Северо-Восточный округ		141 958	-2,1%
Восточный округ		149 647	+0,6%
Юго-Восточный округ		130 138	-0,9%
Южный округ		136 564	-1,4%
Юго-Западный округ		199 855	-0,9%
Западный округ		179 255	-1,9%
Северо-Западный округ		164 795	-2,0%
Все районы за МКАД		123 252	+0,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.im.ru)	РУБ U SD EUR	Янв 18	Дек 17
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		279 326	-1,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		113 211	-0,2%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		2,47	-1,3%

Индексы ожидания и доходности (www.im.ru)	Янв 18	Дек 17
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+1,2 %/мес.	+1,2%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,1 б.деп.	-0,2 б.д.



- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Рейтинги округов и районов г. Москвы в январе 2018 года

На фоне снижения платежеспособности населения и под давлением огромного объема предложения новостроек цены на жилье уже три года медленно, но верно ползут вниз. И если в 2015 и 2016 гг. опережающими темпами дешевели демократичные сегменты рынка, в 2017 г. главным аутсайдером стало дорогое жилье, ранее демонстрировавшее аномальную ценовую устойчивость.

Перемены трендов на рынке недвижимости в обозримом будущем никто не ждет. Скорее всего, цены достигнут дна не ранее, чем через два-три года, когда стабилизируется объем предложения новостроек.



7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

7.1 Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

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

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

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

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

7.2 Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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



В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

7.3 Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

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

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

7.4 Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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



8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

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

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, Хорошево-Мневники, с использованием интернет – сайта www.cian.ru. При подборе аналогов, в первую очередь учитывались: сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.



Подбор аналогов для объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Аналоги			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Тип объекта	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная
Стоимость, рубли		8 300 000	7 200 000	7 200 000	5 850 000
Стоимость 1 кв.м, рубли/кв.м		218 421	180 000	186 528	150 773
Дата выставление на продажу	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Месторасположение	г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 2К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 23К2
Источник		https://www.cian.ru/sale/flat/164696750/	https://www.cian.ru/sale/flat/156123808/	https://www.cian.ru/sale/flat/168750824/	https://www.cian.ru/sale/flat/168545511/
Ближайшая станция метро	Хорошево	Хорошево	Хорошево	Хорошево	Хорошево
Ближайшая станция, мин.транспортом	15	15	15	15	15
Общая площадь, кв.м	38,80	38,0	40,0	38,6	38,8
Жилая площадь, кв.м	20,7	20,0	19,0	20,6	21,0
Площадь кухни, кв.м	8,5	8,5	10,0	9,0	9,0
Этаж	11	12	5	9	1
Этажность дома	17	17	12	12	12
Тип/материал дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Комфортный	Экономичный	Экономичный	Экономичный
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Наличие балкона (лоджии)	2 балкона	Балкон	Лоджия	Лоджия	Нет
Вид	Двор	Двор	Двор	Двор	Двор и улица

Источник информации: расчет оценщика



Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Тип объекта	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная	Однокомнатная
Стоимость, рубли		8 300 000	7 200 000	7 200 000	5 850 000
Стоимость 1 кв.м, рубли/кв.м		218 421	180 000	186 528	150 773
Дата выставление на продажу	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка на дату продажи (время), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		218 421	180 000	186 528	150 773
Передаваемые права	Право собственности не оформлено	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, %		-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		214 053	176 400	182 798	147 758
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		214 053	176 400	182 798	147 758
Корректировка на торг, %		-5,4%	-5,4%	-5,4%	-5,4%
Цена объекта оценки после корректировки, руб./кв.м		202 494	166 874	172 927	139 779
2 группа корректировок					
Вид использования	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Величина корректировки, %		0,0%	0%	0%	0%
Месторасположение	г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 2К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 23К2
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ближайшая станция, мин.транспортом	15	15	15	15	15
Корректировка (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	38,80	38,0	40,0	38,6	38,8
Корректировка (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Жилая площадь, кв.м	20,7	20,0	19,0	20,6	21,0
Корректировка (%)		0%	0%	0%	0%
Площадь кухни, кв.м	8,5	8,5	10,0	9,0	9,0
Корректировка (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	11	12	5	9	1
Этажность дома	12	17	12	12	12
Корректировка (%)		0%	0%	0%	7%
Тип/материал дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка (%)		0%	0%	0%	0%



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Комфортный	Экономичный	Экономичный	Экономичный
Стоимость за 1 кв.м.		-6 921	-3 498	-3 498	-3 498
Корректировка (%)		-3,2%	-1,9%	-1,9%	-2,3%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка (%)		0,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%
Наличие балкона (лоджии)	2 балкона	Балкон	Лоджия	Лоджия	Нет
Корректировка (%)		1,0%	0,0%	0,0%	-2,0%
Суммарная величина корректировки		-2,2%	-1,9%	-3,9%	0,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		198 102	163 631	166 225	140 729
Весовые доли, %		27,4%	30,6%	27,8%	14,3%
Коэффициент вариации			14%		
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.			170 516		
Площадь объекта, кв. м			38,80		
Стоимости объекта оценки по сравнительному методу, руб.			6 616 033		
Стоимости объекта оценки по сравнительному методу, руб., округленно			6 616 000		

Источник информации: расчет оценщика



Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента эксперт пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м. общей площади квартиры.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: продажа объекта недвижимости площадью 50 кв.м. не обязательно в два раза дороже, чем продажа объекта недвижимости площадью 100 кв.м., потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости площадью 50 кв. м может быть как дороже, так и дешевле цены продажи 1 кв.м объекта недвижимости площадью 100 кв.м.

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Передаваемые права

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины, при регистрации права собственности на объект недвижимости на дату оценки составляет 20005 р.

Размер корректировки рассчитывался по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об}/10000,$$

K – корректировка на Право требования ;

C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S_{об} – площадь Объекта оценки, кв. м.

Объект оценки не включает в себя состав прав «Право собственности». Объекты-аналоги №1 - №4, по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают в себя состав прав «Право собственности», корректировка -2%.

Корректировка по условиям торга

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

⁵ <https://rosreestr.ru>



Данная поправка была внесена согласно Справочнику Оценщика недвижимости, Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Нижний Новгород, 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А. Вводится корректировка -5,2%.

6.1.1. Квартиры. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 117

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

Корректировка на дату продажи (предложения)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке купли-продажи объектов недвижимости и соответственно уровень продаж. Составляющими фактора являются инфляция, налоговое регулирование, изменения законодательной базы, динамика соотношения спроса и предложения квартир, активное развитие ипотечного кредитования и др.

Корректировка составляет от 0-5%. Корректировка вводится в случае, когда рынок недвижимости динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.)

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, является 22.02.2018 г., и объекты-аналоги были предложены на рынке, датированные февралем 2018 г., поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

По данным <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html> вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается.

3. Корректировка на условия сделки

При оценке объекта, в отношении которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия самой сделки. В случае, если объект оценки свободен от прав третьих лиц (например, в квартире никто не зарегистрирован), т.е. свободен и в юридическом и физическом плане, то применяются корректировка на условия сделки – на 10% дороже. Это средний показатель поправки. Для того, чтобы внести ясность, приведем пример – если требуется оценить квартиру для продажи с одновременной покупкой (обмен), то стоимость квартиры будет меньше на величину указанной корректировки. Обоснованием этого является трата времени на поиск варианта обмена, который удовлетворил бы пожелания двух сторон сделки.

Корректировка на местоположение

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Корректировка составляет до 15% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров).



Объект оценки и объекты-аналоги сопоставим по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. 2016» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 71.

Объект оценки и объекты-аналоги №1 - №4 сопоставим по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Таблица 71

цены квартир		аналог		
		кирпичные	блочные/ монолитные	панельные
объект оценки	кирпичные	1	1,06	1,09
	блочные/ монолитные	0,95	1	1,03
	панельные	0,92	0,97	1

Корректировка на этаж

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. 2016» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 77.

Матрица коэффициентов

Таблица 77

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1

Объект-оценки находится на среднем этаже так же, как и объекты-аналоги №1, №2 и №3. Корректировка не вводится. Для объекта-аналога №4 вводится корректировка 7%.

Корректировка на общую площадь

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Таким образом, квартиры, в которых общая площадь больше – имеют более низкую стоимость за квадратный метр, чем их аналоги с меньшей общей площадью.

9. Корректировка на общую площадь, жилую площадь и площадь кухни.

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. А также жилая площадь и площадь кухни также играет важную роль при применении корректировки. Таким образом, квартиры, в которых жилая площадь и площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей жилой площадью и площадью кухни.

При оценке квартиры применяется следующая корректировка на площадь – каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%. При сравнении с аналогичной квартирой, которая отличается только площадью, оценщики применяют данную корректировку.

Помимо этого, часто вносится поправка и в зависимости от площади кухни, т.к. ее размер влияет на общую стоимость квартиры на рынке жилья. Корректировка применяется из расчета 0,5 % на разницу в 1 кв.м. кухни.

Объект оценки и объекты-аналоги №1 - №4 сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Согласно онлайн справочнику оценщика (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty>)

Корректировка на количество комнат

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставим по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.



Корректировка на площадь кухни

Объект оценки и объекты-аналоги №1 - №4 сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась.

Согласно онлайн справочнику оценщика (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty>)

Корректировка на санузел

В результате общения с риэлторами⁴, было выявлено, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами.

Как следует из анализа единой базы данных «Недвижимость и цены», стоимость квартир, имеющих отдельный санузел на 1-3% выше, чем стоимость квартир с совмещенным санузлом.

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводилась. Для объектов-аналогов №3 и №4 вводится корректировка -2%.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Дополнительными улучшениями можно считать наличие у оцениваемого объекта балкона или лоджии, при этом наличие лоджии более предпочтительно. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.

По сведениям риэлторов Корпорации «Инком-Недвижимость» отсутствие балкона/лоджии в квартире снижает стоимость квартиры на 1-3%.

Для объекта-аналога №1 вводится корректировка 1%. Для объекта-аналога №4 вводится корректировка -2%.

Корректировка на состояние квартиры

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. 2016» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». – Нижний Новгород, 2016 г., Табл. 95.

Для объекта-аналога №1 вводится корректировка в размере - 3 498 руб за кв.м. Для объектов-аналогов №2 - №4 вводится корректировка -6 921 руб. за кв.м.

Поправка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 95

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный	элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Стоимость объекта оценки по сравнительному методу, руб., округленно, составляет:

6 616 000 (Шесть миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

-Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

-Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

-Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Табл. 9.1

Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	6 616 033	1,00	6 616 033
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб., округленно			6 616 000

Источник: расчет оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (Однокомнатной квартиры), общей площадью 38,8 кв. м, расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186, составляет на дату оценки 22.02.2018 г, округленно:

6 616 000 (Шесть миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей



10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №ОО2018А-21 от 22.02.2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки: недвижимого имущества (Однокомнатной квартиры), общей площадью 38,8 кв. м, расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Демьяна Бедного, д. 4, корп. 1, кв. 186, составляет на дату оценки 22.02.2018 г, округленно:

6 616 000 (Шесть миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей

Оценщик

_____ / Смирнов С.С. /

Генеральный директор

ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»

_____ /Ченцов Е. Д./
м.п.



II. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- поэтажный план и экспликация;

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г.).

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.

Информационно-аналитические материалы:

- Каталог «Недвижимость для бизнеса»;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», Справочник расчетных данных СРД;
- Информация риэлторских агентств: «Центр коммерческой недвижимости», «МИАН», «Мизель», «Фили», «Оргкомитет», «Соната Финанс», «Полиграфжилстрой»;
- Базы данных Московской Центральной Биржи Недвижимости, «Кросс-Инфо», «Russian Property»
- Интернет портал Cian.ru.



12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

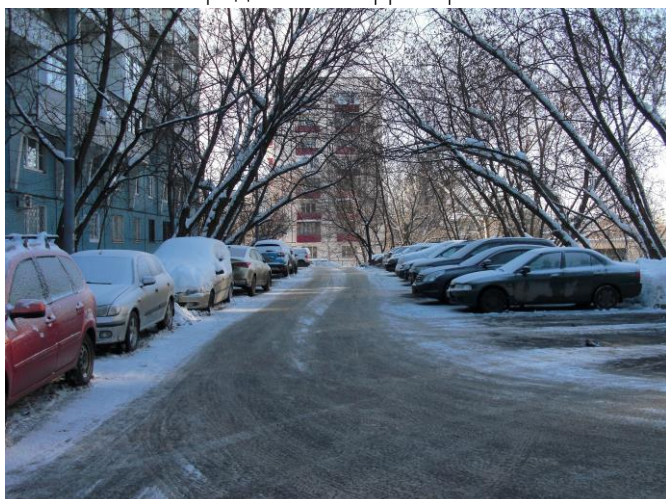
Фотография 1.
Внешний вид дома



Фотография 2.
Адресная табличка



Фотография 3.
Придомовая территория



Фотография 4.
Вход в подъезд



Фотография 5.
Лифт



Фотография 6.
Мусоропровод



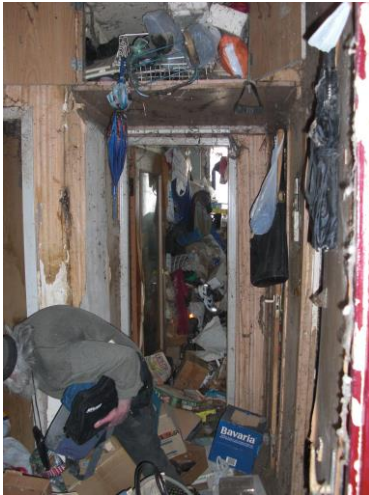
Фотография 7.
Входная дверь



Фотография 8.
Помещение квартиры



Фотография 9.
Помещение квартиры



Фотография 10.
Помещение квартиры



Фотография 11.
Помещение квартиры



Фотография 12.
Помещение квартиры





Фотография 13.
Помещение квартиры

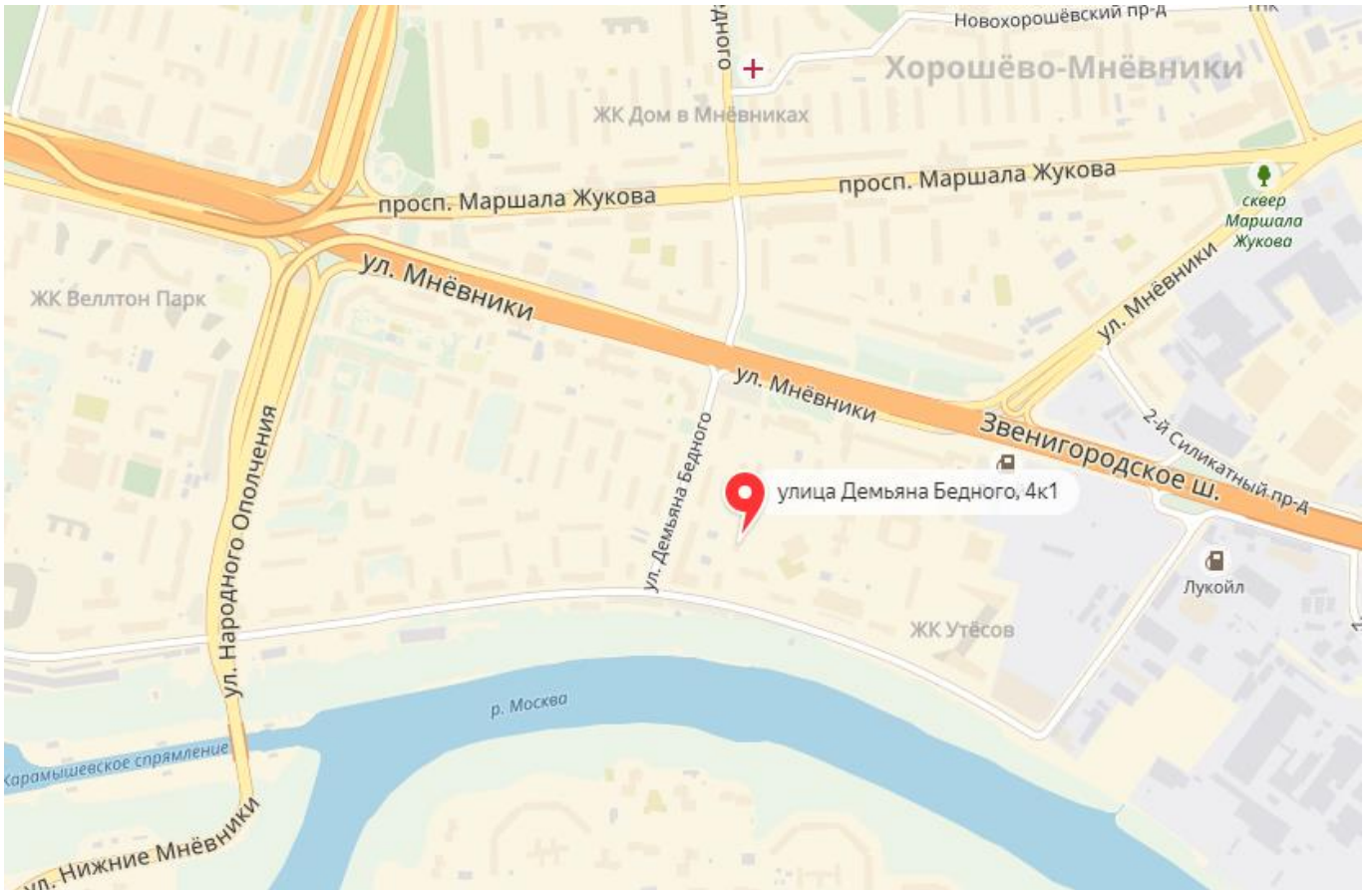


Фотография 14.
Помещение квартиры





13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





14. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

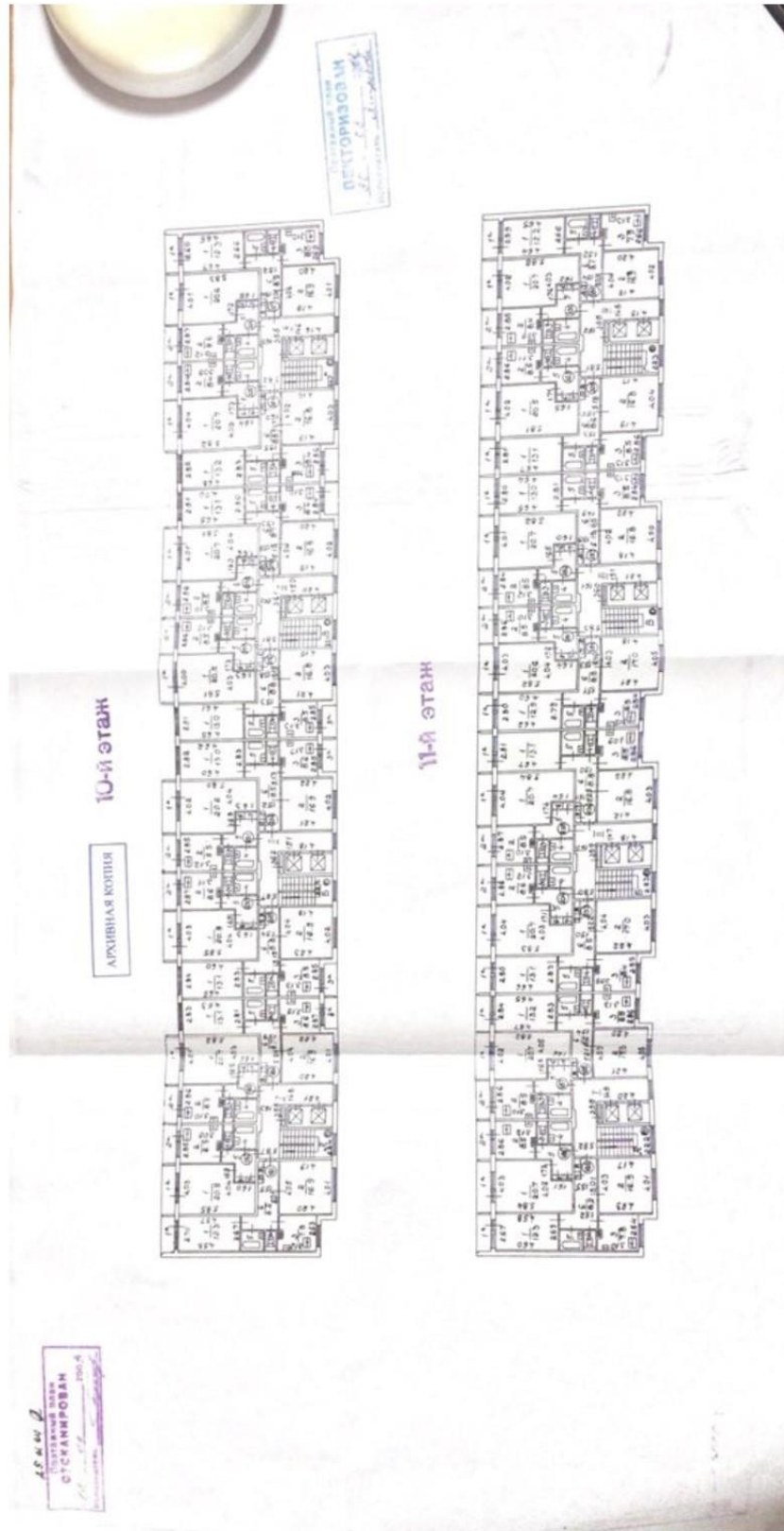
«Муриэл-Обсерватор»
экспликация

Ф. № 21

Лист № 1

АРХИВНАЯ КОПИЯ

Этаж	№№ квартир по плану	Назначение помещений	Комнат и помещений	Характерист. помещений	дом №	стр. №	Формулы расчета площадей	Общая площадь	В том числе								в кв. м.	Внутренняя
									жилая	вспомогат.	кухня	сп. комн.	дет. комн.	общ. комн.	основная	вспомогат.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
11	185	1	жилая	комнат и помещений	2.68 x 4.59	12.3	12.3											
		1а	Балкон															
		2	жилая	комнат и помещений	4.02 x 4.20	16.9	16.9											
		3	кухня		$5.10 \times 2.64 - (0.39 \times 0.76) - (0.83 \times 0.5)$	7.8	7.8											
		4	ванная		0.86×1.13	1.0	1.0											
		5	ванная		1.72×1.72	3.0	3.0											
		6	коридор		$5.01 \times 1.53 + 1.32 \times 0.87 + 5.40 \times 0.82$	8.2	8.2											
		7	ванная		0.50×0.35	0.2	0.2											
		8	"		1.10×0.35	0.4	0.4											
					Итого	49.8	29.2	20.6					1.1	50.9				
		185	1	жилая	комнат и помещений	$4.02 \times 5.84 - (1.61 \times 1.73)$	20.7	20.7										
		1а	Балкон															
		2	кухня		$2.86 \times 3.12 - (0.70 \times 0.71) - (0.82 \times 0.4)$	8.5	8.5											
		2а	Балкон															
		3	ванная		0.86×1.13	1.0	1.0											
		4	ванная		1.72×1.72	3.0	3.0											
		5	коридор		$1.54 \times 2.19 + (1.25 \times 1.05)$	4.7	4.7											
		6	ванная		0.56×1.00	0.6	0.6											
		7	"		0.56×0.87	0.3	0.3											
					Итого:	58.8	20.7	18.1							2.7	41.5		





15. ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

№ 1

1-комн. квартира, 38 м²
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 2К2 [На карте](#)
 Хорошево, 21 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК

Ипотека
от 61 871 ₽/мес
*Превысительный расчёт

[Оставить заявку](#)


8 300 000 ₽ 218 421 ₽/м²
 В ипотеку за 73 718 ₽/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 333-44-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



17 фото

РЕКЛАМА

Старт продаж 2-й очереди в ЖК «Серебряный Фонтан»
 Старт продаж 2-й очереди! Только до 28.02 выгода до 2.5 млн руб. при покупке квартиры!
 Тел.: (495) 125-46-78

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Общая **38 м²** Жилая **20 м²** Кухня **8,5 м²** Этаж **12 из 17** Построен **1988**

Продается однокомнатная квартира на 12 этаже с видом на реку Москва. Парковка вокруг дома. Квартира в идеальном состоянии. Окна новые пластиковые. На кухне и в ванной - теплые полы. В спальне есть гардеробная комната, а также установлен кондиционер. Мебель и шторы обсужаются. В квартире грамотно продумано освещение. В коридоре установлен шкаф-купе с зеркалом в полный рост. В ванной комнате необычный дизайн плитки, мебель остается. Соседи очень любезные, нет шумных и скандальных компаний. Квартира очень уютная, теплая, светлая. Окна выходят на юг. В подъезде 2 новых лифта (пассажирский и грузовой). Рядом с домом садик, поликлиника, фитнес клуб World Class, продуктовый магазин, аптека, ресторан (24ч.). В 5 мин. езды - парк "серебряный бор".

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 333-44-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пассажирский лифт](#) [Грузовой лифт](#) [Балкон](#)
[Телефон](#) [Мусоропровод](#)

РЕКЛАМА

Старт продаж 2-й очереди в ЖК «Серебряный Фонтан»
 Старт продаж 2-й очереди! Только до 28.02 выгода до 2.5 млн руб. при покупке квартиры!
 Тел.: (495) 125-46-78

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	1
Площадь комнат ?	19 м ²
Этаж	12
Этажей в доме	17
Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,64 м
Совмещённый санузел	1
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу

8 300 000 ₽ 218 421 ₽/м²
 В ипотеку за 73 718 ₽/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 333-44-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пассажирский лифт](#) [Грузовой лифт](#) [Балкон](#)
[Телефон](#) [Мусоропровод](#)

РЕКЛАМА

Старт продаж 2-й очереди в ЖК «Серебряный Фонтан»
 Старт продаж 2-й очереди! Только до 28.02 выгода до 2.5 млн руб. при покупке квартиры!
 Тел.: (495) 125-46-78

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	1
Площадь комнат ?	19 м ²
Этаж	12
Этажей в доме	17
Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,64 м
Совмещённый санузел	1
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу

8 300 000 ₽ 218 421 ₽/м²
 В ипотеку за 73 718 ₽/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 333-44-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пассажирский лифт](#) [Грузовой лифт](#) [Балкон](#)
[Телефон](#) [Мусоропровод](#)

РЕКЛАМА

Старт продаж 2-й очереди в ЖК «Серебряный Фонтан»
 Старт продаж 2-й очереди! Только до 28.02 выгода до 2.5 млн руб. при покупке квартиры!
 Тел.: (495) 125-46-78

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	1
Площадь комнат ?	19 м ²
Этаж	12
Этажей в доме	17
Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,64 м
Совмещённый санузел	1
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу

8 300 000 ₽ 218 421 ₽/м²
 В ипотеку за 73 718 ₽/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 333-44-56

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/164696750/>



№2

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/flat/156123808/>
Сервисы | Яндекс.Карты — под | работа

1-комн. квартира, 40 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1 [На карте](#)

▲ Полежаевская, 20 мин. пешком

♥ В избранное
↻
✂
⬇
🖨
⚠ Пожаловаться

Ипотека
от 53 671 ₽/мес
"Преимущественный расчёт"

Оставить заявку

7 200 000 ₽ ↓ 180 000 ₽/м²

В ипотеку за 63 948 ₽/мес. ▾

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 046-46-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Илья Савелов

СОЛИД

1 объявление

РЕКЛАМА

Лидер в Мневниках. Акция!

Скидка 10% только до 28 февраля.

Ипотека 6%! Паркинг. Экологически чистый район

Тел.: (495) 477-06-98

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

9 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
40 м²	19 м²	10 м²	5 из 12	1981

Продается отличная 1-ком. квартира в тихом престижном районе Москвы. Развитая инфраструктура, рядом метро, торговые центры, магазины пешей доступности. Тихий уютный двор. Отличная планировка, санузел раздельный. Две большие лоджии (балконы) с выходами из комнаты и кухни. Правоустанавливающие документы ДКП 2014 г. Полная стоимость в договоре. Один взрослый собственник. Свободная продажа. Никто не прописан. Быстрый выход на сделку. Оперативный показ.

🚪 Пассажирский лифт

🏠 Балкон

♻ Мусоропровод

🚚 Грузовой лифт

☎ Телефон

🚢 Лоджия

🅇 Паркинг

7 200 000 ₽ ↓ 180 000 ₽/м²

В ипотеку за 63 948 ₽/мес. ▾

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 046-46-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

7 200 000 ₽ ↓ 180 000 ₽/м²

В ипотеку за 63 948 ₽/мес. ▾

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 915 046-46-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Илья Савелов

СОЛИД

1 объявление

РЕКЛАМА

Лидер в Мневниках. Акция!

Скидка 10% только до 28 февраля.

Ипотека 6%! Паркинг. Экологически чистый район

Тел.: (495) 477-06-98

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/156123808/>

39



№3

1-комн. квартира, 38,6 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 4К1 [На карте](#)

Хорошево, 21 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК

Ипотека

от 53 671 ₽/мес

*Предварительный расчет

Оставить заявку

28 фото

Общая

38,6 м²

Жилая

20,6 м²

Кухня

9 м²

Этаж

9 из 12

Построен

1981

Продается квартира с хорошим ремонтом в кооперативном доме. Большая кухня, санузел раздельный. Рядом д/сад, школа, магазины, Серебряный Бор и набережная Москва-реки. Удобная транспортная доступность до м. Полежаевская, МЦК "Хорошево", МЦК "Зорге". Свободная продажа. Документы более 3-х лет в собственности, 1 взрослый собственник, выписка до сделки.

Лоджия
Мусоропровод

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	1
Площадь комнат	20,6 м ²
Этаж	9
Этажей в доме	12
Тип дома	Панельный
Раздельный санузел	1
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

7 200 000 ₽

В ипотеку за 63 948 ₽/мес. [▼](#)

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 799-62-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

Светлана Базан

Частный маклер

16 объявлений

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 799-62-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

Светлана Базан

Частный маклер

16 объявлений

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 799-62-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

Светлана Базан

Частный маклер

16 объявлений

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 799-62-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

Светлана Базан

Частный маклер

16 объявлений

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 906 799-62-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

Светлана Базан

Частный маклер

16 объявлений

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/168750824/>



№4

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/flat/168545511/>

Сервисы | Яндекс.Карты — под | работа

1-комн. квартира, 38,8 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 23К2 [На карте](#)

- ▲ Полежаевская, 8 мин. на транспорте
- ▲ Октябрьское поле, 5 мин. на транспорте
- ▲ Аэропорт, 10 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

Ипотека
от **38 940 Р/мес**
*Предварительный расчет
[Оставить заявку!](#)

5 850 000 Р 150 773 Р/м²

[В ипотеку за 51 958 Р/мес. ▾](#)

[Следить за изменением цены](#)

Альтернатива, возможна ипотека

+7 495 363-04-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ИНКОМ-Недвижимость

Агентство недвижимости
3498 объявлений

РЕКЛАМА

Лидер в Мневниках. Акция!
Скидка 10% только до 28 февраля.
Ипотека 6%! Паркинг. Экологически чистый район
Тел.: (495) 477-06-98

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

+7 495 363-04-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ИНКОМ-Недвижимость

Агентство недвижимости
3498 объявлений

5 850 000 Р 150 773 Р/м²

[В ипотеку за 51 958 Р/мес. ▾](#)

[Следить за изменением цены](#)

Альтернатива, возможна ипотека

+7 495 363-04-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ИНКОМ-Недвижимость

Агентство недвижимости
3498 объявлений

РЕКЛАМА

Лидер в Мневниках. Акция!

ИНКОМ-Недвижимость

ЦИАН
ID 251984

[15 фото](#)

Общая
38,8 м²

Жилая
21 м²

Кухня
9 м²

Этаж
1 из 12

Построен
1975

Экологически чистый район, развитая инф-ра, рядом дет/сады, школы. Высокий первый этаж, квартира в отличном состоянии. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.
Номер лота - вт-0342159

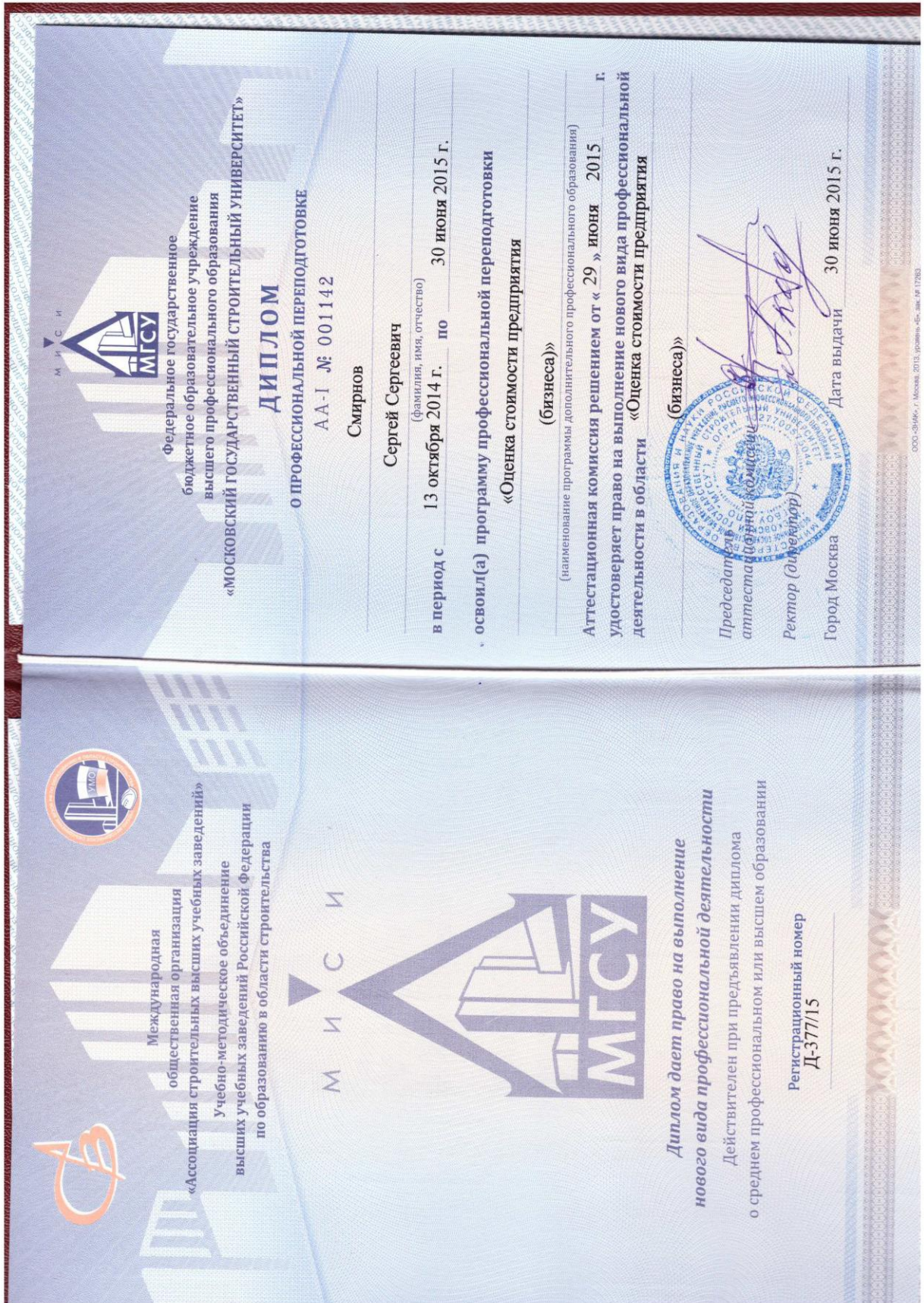
- 🛗 Пассажирский лифт
- 🗑️ Мусоропровод

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	1
Этаж	1
Этажей в доме	12
Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,6 м
Раздельный санузел	1
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	На улицу и двор

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/168545511/>



16. ПРИЛОЖЕНИЕ №5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

08.04.2016 г.

№ 1993

**Смирнов
Сергей Сергеевич**

Паспорт 66 13 714666, выдан МО УФМС России по Смоленской области в
г. Гагарин. Дата выдачи 23.08.2013 г. Код подразделения 670-007

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.04.2016 г. за № 1993

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002783

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cco.ru, www.sk-cco.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114, Лицензия ЦБ РФ от 28.05.10, № 3517-50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700-00-000121/17
		Дата выдачи	06.04.2017 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Смирнов Сергей Сергеевич (паспорт: 66 13 714666 выдан 23.08.2013г., МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ГАГАРИН, Код подразделения 670-007, адрес регистрации: Ярославское шоссе, дом 57, кв. 4, дата рождения 18.08.1993 г.)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с Правилами страхования является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
По договору в целом	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	510,00 (Пятьсот десять рублей 00 копеек)		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 28.04.2017 г.		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 6 0 4 2 0 1 7 по 0 5 0 4 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и поняты.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии / Новиков П.С. / ул. на основании Доверенности № 2016-12/01-25 от «01» декабря 2016 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ / Смирнов С.С. /		



 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90108/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	12 сентября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» (ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ») Московская обл., г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корп. 1, пом. 5 ИНН. 5047113094
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 15 сентября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 14 сентября 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 15 342.00 руб. (Пятнадцать тысяч триста сорок два рубля 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 сентября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 15 сентября 2017 г. по 14 сентября 2018 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 15 сентября 2017 г. по 14 сентября 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам



	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» (ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»)	СТРАХОВЩИК: ОАО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Ченцова Евгения Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90040/6								



