



Федеральный адрес: Россия, 125080
г. Москва, Таганецкая ул. стр.1
тел.: +7 (495) 31811550

САНА & ПАРТНЕРЫ
электронное бюро оценки
ООО "САНА"

ИНН 50/2516/094, ОГРН 502508001
К/П 1117722680950, ОИДН 07402756
КВН ПАОБАВАНСТ ОВН
ИНН 50/2516/094, ОГРН 5025080010950
Р/С 4070281031100005412

ОУЧЕТ № 695-16

Об рыночной стоимости не жилого помещения, площадью 1359,9 кв.м.,
находящегося по адресу: Москва, пр. Подольный, д. 18, стр. 4, на дату оценки:
16.05.2016г.

Заказчик:	ООО "Орфей" Б.г.и.е. открытого управления Рыбуновск И.Ю.
Заказчик:	ООО "Орфей"
Локация:	№1205/160 от 12.05.2016
Дата оценки:	16.05.2016г.
Дата составления отчета:	18.05.2016г.
Москва, 2016 г.	
Эксперт:	Туданова Светлана Григорьевна, образованное высшее Диплом НИИ-1 №007098 Института профессиональной оценки от 16.06.2006г.
Связь с пол.кв. ИОУ "Институт профессиональной оценки":	рег. №1122/2009 от 14.11.2009г.
Выписка №00008 от 22.12.2007г. из реестра Ассоциации СРО "ИСО":	рег. №01079
от 22.12.2007г. Место нахождения СРО:	19017, г. Москва, ул. Мадан Ордынка, д. 13, стр.3.
Стаж работы с 01.03.2007г.	
Уговор обязательного страхования ответственности оценщика №14/134/14/48 от 21.08.2015г., выдан "РОСГОССТРАХ", период страхования: 26.08.2015г. по 25.08.2016г.	
Место проведения экспертизы:	Москва, пр. Подольный, д. 18, стр. 4
Дата проведения экспертизы:	16.05.2016г.
Дата присутствия эксперта при производстве экспертизы:	Рыбуновск И. Ю.
Дата оценки:	16.05.2016г.
Вопросы, поставленные эксперту:	Какова рыночная и ликвидационная стоимость нежилого помещения, площадью 1359,9 кв.м., находящегося по адресу: Москва, пр. Подольный, д.18, стр.4

6.3. Техническое описание объекта	6
6.4. Анализ местоположения объекта оценки	9
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	9
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	9
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
9.1. Основные этапы процесса оценки	16
9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения.....	17
Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа Таблица 14	20
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	23
13. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ	29
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ (Объекты аналогии)	30

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Объект оценки	Не жилое помещение, площадью 1359,9 кв.м., расположенное по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4
Права на объект недвижимости	Собственность – ООО «ОРФЕЙ» 142700, М.О., г. Видное, Ленинский р-он, ул. Территория Северная промзона, вл.1 ИНН 7733162252/500301001 р/с 40702810520120689101 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Конкурсный управляющий Рыкунова И.Ю.
Дата оценки	16 мая 2016 г.
Дата составления отчета	18 мая 2016 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (затратный подход), руб.	Рыночная стоимость (сравнительный подход), руб.	Рыночная стоимость (доходный подход), руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	Не применялся	102 280 000	Не применялся	102 280 000
Весовые коэффициенты по методам		0	1	0	

Объект оценки:	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость
Нежилое помещение	102 280 000	88 000 000

Рыночная стоимость нежилого помещения, 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4, с учетом округления, составила:

102 280 000 (Сто два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость нежилого помещения, 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4, с учетом округления, составила:

88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей

Губанова С.Г.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

1. Объект оценки	Не жилое помещение, площадью 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4
2. Характеристика объекта оценки	Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе 6 - «Описание объекта оценки» (см.таблицы 7-9)
3. Имущественные права на объект оценки	Собственность - ООО «ОРФЕЙ» 142700, М.О., г.Видное, Ленинский р- он, ул.Территория Северная промзона,вл.1 ИНН 7733162252/500301001 р/с 40702810520120689101 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Конкурсный управляющий Рыкунова И.Ю.
4. Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
5. Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов
6. Вид стоимости	Рыночная стоимость, ликвидационная.
7. Ограничения и обременения	Ипотека
8. Дата оценки	16 мая 2016 года
9. Дата составления отчета	18 мая 2016 года
10. Срок проведения оценки	16.05.2016 г. - 18.05.2016г.
11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной информации об объекте оценки Заказчиком. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки.
12. Основание для проведения оценки объектов оценки	Договор на оказание услуг по оценке №1205/160 от 12.05.2016

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица сведения о заказчике

Название	ООО «ОРФЕЙ» Конкурсный управляющий Рыкунова И.Ю.
Данные заказчика	142700, М.О., г.Видное, Ленинский р- он, ул.Территория Северная промзона,вл.1 ИНН 7733162252/500301001 р/с 40702810520120689101 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555

Сведения об оценщике Таблица 5

Фамилия, имя, отчество:	Губанова Светлана Григорьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Выписка №00008 от 22.12.2007г. из реестра Ассоциации СРО "НКСО", рег.№01079
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ИП-1 №007008 Института профессиональной оценки от 16.06.2006г. Св-во о повлв. НОУ "Институт профессиональной оценки", рег.№1122/2009 от 14.11.2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №14/134/14/48 от 21.08.2015г., выдан "РОСГОССТРАХ", период страхования: 26.08.2015г. по 25.08.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2002г.
Место нахождения СРО оценщика:	от 22.12.2007г. Местонахождение СРО: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр.3.

Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Экспертная организация ООО «Скала»
Адрес:	129090, г. Москва, улица Гиляровского 10, стр. 1
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7325113994
Код причины постановки (КПП):	732501001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1127325003959
Банковские реквизиты:	Банк «Альфа-Банк» (АО) Бик: 044525593, К/С 30101810200000000953, Р/С 40702810301100005942

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, полученных от Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. 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.

3. Исходные данные в виде документации, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены от Заказчика. Предоставленная документация считается надежной и достоверной. Для целей оценки информация, использованная для

анализа рынка и опубликованный на сайтах сети Интернет, а так же полученная в результате интервьюирования представителей предприятий, организаций и Заказчика, считается достоверной. В современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, а так же перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений Оценщика, является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

7. Оценщиком не производилась экологическая и строительная экспертизы объекта оценки. В процессе выполнения расчетов Оценщиком использовались значения объемов и площадей оцениваемых объектов, указанные в планах недвижимого имущества. Оценщик допускает, что с момента составления планов недвижимого имущества до даты оценки не было отмечено изменений указанных параметров. Сведения и информация, полученные из планов недвижимого имущества принимаются как достоверные.

8. Текущее состояние оцениваемого объекта было установлено на основании предоставленных Заказчиком документов, а также натурного осмотра объекта оценки. Вследствие этого в целях однозначной идентификации оцениваемого объекта использовался адрес и физические размеры.

9. В физическом плане, объект оценки представляет не жилое помещение, площадью 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению), оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).

11. В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета Оценщик применял программную оболочку Microsoft Excel; в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием электронного микрокалькулятора. Данное расхождение не превышает 0,5%, и не принимается во внимание.

При проведении оценки учтены допущения и ограничительные условия, описанные выше. Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в задании на оценку. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков СРО "НКСО"»

Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено их обязательное применение при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО "НКСО", обязательны для применения членами СРО "НКСО".

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение:
Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г.
2. План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Правовое описание

Таблица 7

Перечень данных	Описание	Источник получения
Имущественные права на объект оценки	Собственность – ООО «ОРФЕЙ» Конкурентный управляющий Рыкунова И.Ю. 142700, М.О., г. Видное, Ленинский р-он, ул. Территория Северная промзона, вл.1 ИНН 7733162252/500301001 р/с 40702810520120689101 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555	1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение: Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г. 2 План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.
Ограничения и обременения	Ипотека	

6.3. Техническое описание объекта

Таблица 8

Перечень данных	Описание	Источник получения
Объект оценки	Не жилое помещение	1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение; Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г. 2. План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.
Общая площадь дома, кв.м.	1359,9	1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение; Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г. 2. План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.
Этажей	2 этажа	1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение; Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г. 2. План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.
Кадетровый номер объекта	77:08:0005002:1091	1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение; Запись регистрации: № 77-77-08/072/2008-275 от 26 сентября 2008 г. 2. План БТИ № 02 80 13 0002619 от 21.08.2013 г.
Фундамент	-----	-----
Стены	Кирпичные	Осмотр объекта оценки.
Перекрытия	Кирпичные	Осмотр объекта оценки.
Крыша	Металлочерепица	Осмотр объекта оценки.
Полы	Линолеум	Осмотр объекта оценки.
Внутренняя отделка	Штукатурка	Осмотр объекта оценки.

Износ и устаревания объекта недвижимости.

Конструктивные элементы объекта, имеют хорошее состояние. (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.) При хорошем состоянии износ составляет 41-60% (50% - среднее значение.)

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ - это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраним. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность

высокая. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

6.4. Анализ местоположения объекта оценки

Расположение объекта оценки на карте в г. Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4:

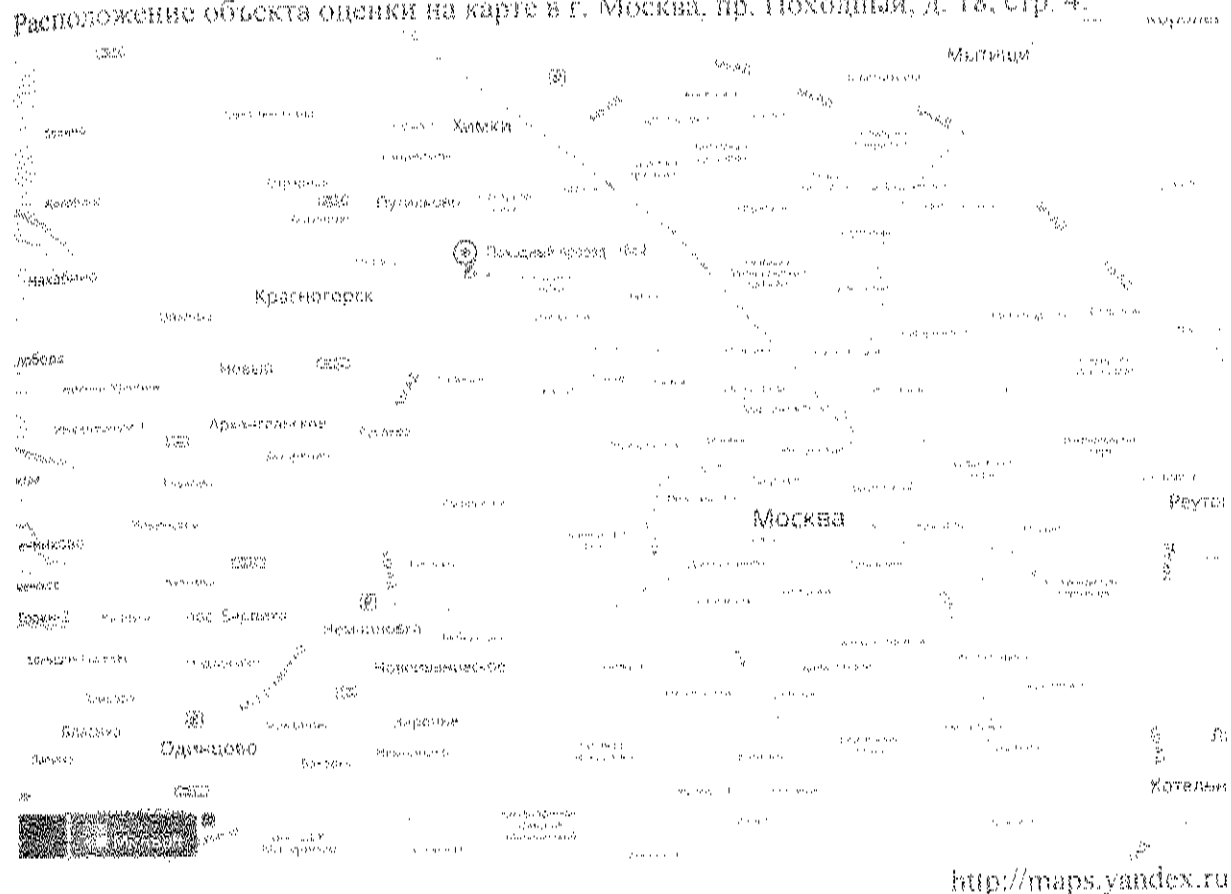


Таблица 9

Удаленность от географического центра и центров деловой активности	и	Объект оценки расположен в г. Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4
Транспортная и пешеходная доступность	и	Доступ возможен как на личном автомобильном транспорте, так и на общественном – проходят маршруты автобусов и маршрутных такси.
Тип окружающей застройки		Индивидуальные жилые дома, производственные корпуса, административные здания.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Основные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость, такие как местоположение, назначение, техническое и экономическое состояние, объемно-планировочные показатели описаны выше. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

7. АНАЛИЗ 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незастроенной земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

законодательная допустимость, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;

физическая возможность, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;

финансовая целесообразность, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

максимальная эффективность, т.е. наибольшая продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из критериев, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Принимая во внимание расположение объекта, физические условия, назначение участка и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по первоначальному назначению в качестве нежилого помещения.

8. Основные тенденции социально-экономического развития города Москвы в 2014-2015 г

Основные тенденции социально-экономического развития города Москвы в 2014-2015 гг. На экономику города Москвы существенное влияние оказали следующие тенденции и группы факторов: - ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры в результате снижения мировых цен на углеводороды и другие товары сырьевой группы, являющиеся основой российского экспорта; - девальвация рубля во второй половине 2014 года, которая привела к сокращению внутреннего инвестиционного и потребительского спроса; - затруднение доступа к внешнему заемному финансированию, ограничение импорта технологий / продукции; - общее замедление российской экономики, вызванное длительным инвестиционным спадом и ужесточением общих условий банковского кредитования во второй половине 2014 года. Правительством Москвы за последние годы была выработана система мер, позволивших в условиях неблагоприятной экономической динамики обеспечить стабильное развитие социальной сферы и инфраструктуры города. Это, прежде всего, эффективная система мер социальной поддержки населения и предоставления городских услуг, меры по стимулированию экономической активности и сдерживанию инфляции. Несмотря на развитие негативных тенденций в российской экономике, в 2014 году зафиксирована положительная динамика по ряду показателей социально-экономического развития города: объему инвестиций в основной капитал, объему строительства, обороту розничной торговли, среднемесячной заработной плате и др. В рамках Плана обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности в городе Москве в 2015 году также реализуются меры, направленные на поддержку импорта

замещения, экономической активности, социальной стабильности, обеспечение продовольственной безопасности, снижение административных барьеров и ряд других. По данным Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в России снижаются, начиная с 2012 года (расчет с исключением сезонных и календарных факторов).

2 Инфляция в 2014 году среднегодовая инфляция на потребительском рынке выросла до 7,9%, что сопоставимо со среднероссийским уровнем (7,8%). На рост инфляции наибольшее влияние оказала девальвация рубля, как результат - рост цен на продовольственные товары (34,0% в общем объеме потребительских расходов) - на 9,4% (вклад в общий рост цен - 3,21 процентных пункта (п.п.)). Вместе с тем, рост цен по 2/3 номенклатуры продовольственных товаров, используемых при расчете инфляции, был ниже, чем по Российской Федерации в целом. Вклад роста цен на непродовольственные товары в инфляцию в 2014 г. составил 2,13 п.п. (+5,7%), на услуги - 2,57 п.п. (+8,9%). Инфляция на потребительском рынке в январе-августе 2015 года в среднегодовом выражении (к январю-августу 2014 года) составила 16,8%. Накопленный уровень инфляции (август 2015 г. к декабрю 2014 г.) составил 11,4%. На 2015 год прогнозируется, что уровень инфляции составит порядка 16,6% (в среднем за год) и 13,8% (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года). В то же время в связи с неопределенностью, вызванной действием внешних для страны и города Москвы факторов, сохраняются риски усиления инфляционного давления в конце 2015 - начале 2016 годов.

Заловой региональный продукт города Москвы (далее - ВРП) Экономика города Москвы носит, в основном, сервисный характер: сектор рыночных услуг (торговля, транспорт и связь, финансовая деятельность, прочие рыночные услуги) занимает в ней порядка 66%. Доля промышленного производства относительно невелика (18,6%) по сравнению со среднероссийским уровнем (32,1%). В 2014 году экономика Москвы по оценке выросла на 0,5% (прирост ВРП в сопоставимых ценах). Основной вклад в рост ВРП обеспечил сектор рыночных услуг, за исключением торговли (1,6 п.п.) и строительства (0,25 п.п.). Сдерживающее влияние оказала промышленность (-0,76 п.п.) в связи со снижением объема промышленного производства, а также торговля (совокупный вклад в прирост ВРП оптовой и розничной торговли составил -0,69 п.п.). Ожидается, что по итогам 2015 года ВРП города Москвы составит 12 779,5 млрд. рублей. Основным вкладом в сокращение экономики города Москвы в 2015 году внесет снижение оптовой и розничной торговли и прочих рыночных услуг (на 5,9% и 7,1% соответственно), доля которых в ВРП составляет 55,9%. Снижение выпуска в промышленности (на 4,8%) также внесет отрицательный вклад в динамику ВРП города Москвы.

3 Инвестиции в основной капитал Объем инвестиций в основной капитал по итогам 2014 года составил 1 477,4 млрд. рублей и практически не изменился по отношению к объему предыдущего, 2013 года (темпа роста 100,1% в сопоставимых ценах). В 1-м полугодии 2015 года инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) выросли на 1,5% к соответствующему периоду 2014 года и составили 461,8 млрд. рублей. В условиях сокращения внутреннего спроса (как инвестиционного, так и потребительского), роста издержек и высокой долговой нагрузки, общей неопределенности относительно экономических перспектив, в 2015 году ожидается, что объем инвестиций в основной капитал составит 1539,2 млрд. рублей. На фоне замедления развития большинства секторов экономики в строительстве в 2014 году наблюдался рост - на 6,5% к 2013 году в сопоставимых ценах. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», за январь-август 2015 г. увеличился на 0,3% по сравнению с январем-августом 2014 г. в сопоставимых ценах и составил 391,4 млрд. рублей. За январь-август 2015 г. введено в эксплуатацию 2 243,6 тыс. кв. м общей площади жилья за счет всех источников финансирования (112,7% к январю - августу 2014 г.). На присоединенных к Москве территориях введено в эксплуатацию 1 272,2 тыс. кв. м или 56,7% всех введенных жилых площадей, что выше аналогичного периода прошлого года на 20,4%. В январе-августе 2015 г. введены в эксплуатацию 11 дошкольных образовательных учреждений на 2435 мест, 6 общеобразовательных школ на 3374 места и 5 блоков начальных классов на 1150 мест, 4

объекта высшего образования, 8 объектов здравоохранения, 4 объекта культуры, 3 спортивных объекта, 8 культовых сооружений. В рамках дорожно-транспортного строительства в январе-августе 2015 г. построено 10,23 км линий метрополитена, 39,82 км дорог, 23 искусственных сооружения (эстакады), 1 пешеходный переход. Оборот розничной торговли в конце 2014 года инфляционные ожидания населения привели к «ажитационному» росту потребительского спроса и способствовали росту оборота розничной торговли (за 2014 г. - 4 436,9 млрд. рублей, рост к 2013 г. - на 2,4% в сопоставимых ценах). За январь-август 2015 г. вслед за сокращением реальных заработных плат и снижением объемов потребительского кредитования оборот розничной торговли снизился к январю-августу 2014 г. на 10,7% в сопоставимых ценах и составил 2 882,8 млрд. рублей, в том числе без продаж товаров на розничных рынках и ярмарках - на 11,8% в сопоставимых ценах и 2 342,1 млрд. рублей соответственно. 4 Учитывая текущие тенденции в динамике доходов населения, потребительском кредитовании, оборот розничной торговли по итогам 2015 г. составит порядка 4 616,9 млрд. рублей. Промышленность в 2014 году по данным официальной статистики наблюдалась снижение объема промышленного производства (на 4,1%), в том числе в обрабатывающих производствах - на 4,2%, за исключением производства резиновых и пластмассовых изделий (рост на 23,7%) и производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования (рост на 9,6%). В январе-августе 2015 года продолжилось снижение объема промышленного производства (на 11,7%), в том числе в обрабатывающих производствах (на 13,2%) к аналогичному периоду 2014 года. При этом косвенные показатели указывают на то, что спад в промышленном секторе Москвы менее глубокий, чем показывает официальная статистика выпуска. По итогам 1-го полугодия 2015 года зафиксирован рост потребления электроэнергии промышленными и приравненными к ним потребителями на 3,1%. Ожидаемый по итогам 2015 года индекс промышленного производства 95,2%. Рынок труда и занятость в течение 2014 года ситуация на рынке труда оставалась стабильной. На 1 января 2015 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от общей численности экономически активного населения города (в целом по РФ - 1,16%). Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 1 сентября 2015 года составил 0,5% от общей численности экономически активного населения города, то есть незначительно вырос - на 6,6 тыс. человек по сравнению с началом 2015 года. По итогам 2015 года ожидается, что уровень зарегистрированной безработицы не превысит 0,5% от общей численности экономически активного населения. Уровень жизни населения. Ёмкий рынок труда в городе Москве обеспечивает стабильность и высокий уровень заработной платы как основного источника доходов населения. Среднемесячная заработная плата за 2014 год составила 61,2 тыс. рублей, рост к 2013 г. - на 10,3%. При этом по вновь введенному Росстатом показателю «среднемесячный доход от трудовой деятельности»² оценка уровня оплаты труда в экономике города Москвы в 2014 году составила 51,1 тыс. рублей³. 2 Методика расчета утверждена приказом Росстата от 16.09.2015 №427 3 Экспериментальный расчет за 2014 год 5 Несмотря на относительно высокие темпы роста инфляции, реальная заработная плата в 2014 году увеличилась на 2,2% и превысила среднероссийский уровень (1,2%). В январе-июле 2015 года среднемесячная заработная плата составила 62,7 тыс. рублей и выросла в номинальном выражении на 5,3% к аналогичному периоду 2014 года. Предполагается, что за 2015 год данный показатель увеличится на 5,4%. Негативное влияние инфляционных процессов во многом компенсируется развитой системой мер социальной поддержки, в рамках которой жителям Москвы в полном объеме предоставляются государственные льготы и гарантии, значительно повышено качество социального обслуживания граждан пожилого возраста, ветеранов, инвалидов, семей с детьми. Основные направления социальной поддержки также включают мероприятия по поддержке малоимущих, профилактике социального сиротства, поддержке многодетных и малообеспеченных семей, а также старшего поколения, ветеранов и инвалидов, региональные доплаты к пенсиям. Социальная поддержка москвичам осуществляется в основном в виде

социальных пособий и выплат, а также адресной социальной помощи. Всего социальные выплаты получают 39 категорий жителей Москвы. Адресная финансовая поддержка семей с низким доходом осуществляется посредством предоставления им субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг. В Москве – порог предоставления субсидий по ЖКУ вдвое ниже, чем в среднем по РФ: субсидия предоставляется, если расходы семьи на оплату ЖКУ превышают 10% семейного бюджета (соответствующий федеральный стандарт предполагает 22%). Наряду с этим еще одной формой оказания поддержки москвичам по оплате ЖКУ является предоставление отдельным категориям граждан льгот по оплате указанных услуг. С 1 июля 2015 года принято решение о расширении категории граждан, имеющих право на льготы по оплате капитального ремонта, в результате численность данных льготников возросла с 1,6 до 2,8 млн. человек. В целом общие расходы городского бюджета на социальную поддержку в 2015 году составили 328,6 млрд. рублей. Демография в 2014 году сохранилась тенденция естественного прироста населения, который составил 19,7 тыс. человек. За январь-июль 2015 г. естественный прирост составил 9,4 тыс. человек (или 1,3 человек на 1000 человек населения). По предварительным данным численность населения города Москвы на 1 января 2015 года выросла на 0,6% (75,6 тыс. человек). Отмечается превышение числа родившихся над умершими (в 1,17 раза). В Москве в 2014 году родилось 137,2 тыс. человек (11,3 человек на 1000 человек населения), умерло 117,5 тыс. человек (9,7 человек на 1000 человек населения). В январе-августе 2015 г. число родившихся превысило число умерших в 1,2 раза (родилось 93,3 тыс. человек или 11,5 человек на 1000 человек населения; умерло 80,8 тыс. человек или 9,9 человек на 1000 человек населения). По оценке среднегодовая численность населения в 2015 году достигнет 12286,5 тыс. человек; рождаемость составит 11,0 человек на 1000 человек населения, смертность 9,7 чел. на 1000 человек населения

ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ В 2016-2018 ГОДАХ

Прогноз основных макроэкономических показателей социально-экономического развития города Москвы разработан в двух вариантах. Базовый вариант предполагает повышение эффективности экономики за счет проведения активной инвестиционной политики, стимулирования потребительского спроса, реализации мер структурной политики, направленных на снижение инфляции. Базовый вариант прогноза разработан исходя из прогноза среднегодовой цены на нефть в 2016-2018 гг. на уровне 50-55 долларов США за баррель 4, курса рубля к доллару США 62,9-63,5 рублей за доллар, темпов роста российской экономики – 100,8-102,3% в год. Пессимистичный вариант отражает развитие экономики города Москвы в условиях дальнейшего ухудшения внешнеэкономической конъюнктуры – снижение мировых цен на нефть до 40 долларов США за баррель и последующее сохранение на данном уровне в среднесрочной перспективе. Данный сценарий означает усиление инвестиционного спада на фоне сохранения ограничения доступа российских компаний к мировому рынку капитала, отрицательную динамику развития основных секторов экономики города. Более высокая инфляция на фоне ухудшения основных макроэкономических показателей приведет к падению заработных плат и доходов населения в реальном выражении, и в результате – к снижению потребительского спроса. В качестве основного варианта для прогноза социально-экономического развития Москвы на 2016-2018 гг. применен базовый вариант. Основные параметры прогноза по двум сценариям приведены в приложениях 1 и 2.

Инфляция в Москве в среднесрочном периоде инфляция постепенно снизится с 8,1% в 2016 году до 6,1% в 2018 году под влиянием следующих факторов: – ограничения спроса, умеренный рост доходов населения; – улучшение платежного баланса по счету текущих операций; – рост предложения товаров, в том числе в результате импорт замещения; – ограничение предельных размеров индексации регулируемых тарифов для населения. Вместе с тем, в среднесрочной перспективе сохраняются риски ослабления

курса рубля и усиления инфляционных издержек, которые могут привести к ускорению инфляции. Динамика инфляции также во многом будет определяться успехом денежно-кредитной политики, проводимой Банком России, приоритетной целью которой является снижение уровня инфляции в среднесрочной перспективе. Валовой региональный продукт ожидается, что в 2016 году ВРП города Москвы незначительно сократится - на 0,7%, начиная с 2017 г. экономический рост в Москве возобновится, но его темпы будут в пределах 1,2%-1,3% (в сопоставимых ценах). В условиях слабого инвестиционного спроса возобновление роста промышленности будет обусловлено, в основном, динамикой производств, ориентированных на потребительский спрос. Существенная роль в динамике ВРП по-прежнему будет принадлежать розничной торговле. Значительные расходы бюджета города Москвы на социальную сферу обеспечивают сохранение высокого уровня валовой добавленной стоимости в сфере услуг за счет традиционных бюджетноориентированных секторов (образования, здравоохранения, предоставления социальных услуг, в том числе за счет привлечения в эти сферы частного капитала). Сдерживающее влияние на темпы роста экономики в 2016 г. будет оказывать снижение объемов в строительстве на 2,3% (в сопоставимых ценах), связанное с прогнозируемым снижением объемов инвестиций в коммерческую недвижимость. Темпы роста экономики города Москвы во многом будут определяться ситуацией на мировых товарных и финансовых рынках, доступностью финансовых ресурсов, мерами государственной денежно-кредитной политики. Инвестиции за счет средств бюджета города, доля которых в общем объеме инвестиций стабильно составляет свыше 25%, а также инвестиции естественных монополий остаются фактором поддержания роста экономики города. Бюджетные инвестиции в объекты транспортной и социальной инфраструктуры обеспечивают развитие городской среды, стимулируют рост частных капиталовложений в экономику города. Приоритетными направлениями для бюджетного инвестирования и государственно-частного партнерства являются развитие транспортной инфраструктуры столицы, повышение комфортности городской среды, создание высокотехнологичных производств и поддержка эффективных промпредприятий. Вместе с тем, сохранение ограничений на привлечение внешнего капитала, рост стоимости внутренних заимствований, сохранение рисков значительного оттока капитала будут определять замедление инвестиционной активности в 2016 году. Поддержка, оказываемая реализацией государственных программ развития, будет способствовать восстановлению инвестиционной активности в среднесрочном периоде. В 2016 г. прогнозируется снижение объема инвестиций на 5,3%, начиная с 2017 г. начнется рост инвестиционной активности, ожидается прирост объема инвестиций на уровне 0,8%-2,9% ежегодно (в сопоставимых ценах). В 2016-2018 годах за счет средств бюджета города Москвы запланированы строительство 70 км линий метрополитена и 32 станций, а также закупка 776 вагонов метро по контрактам жизненного цикла. В 2016-2018 годы продолжится развитие улично-дорожной сети, в том числе за счет средств государственно-частного партнерства и межбюджетных трансфертов из федерального бюджета в бюджет города Москвы. Запланировано строительство более 200 км дорог, 56 искусственных сооружений и 33 пешеходных переходов. При условии реализации поставленных задач к 2018 году протяженность автомобильных дорог составит 6 038,3 км, что на 7% выше, чем в 2013 году (5 644,8 км). За счет строительства новых участков дорог на территории города к 2018 году плотность автомобильных дорог составит 2,4 км/кв. км, что на 20% выше, чем в 2013 году (2,01 км/кв. км). В 2016 году запланировано открытие пассажирского движения на МК МЖД с удобной пересадочной инфраструктурой на другие виды городского пассажирского транспорта, а также на пригородные электропоезда. В 2015-2018 годах за счет средств городского бюджета планируется ввести в эксплуатацию 109 объектов образования на 33725 мест, 58 объектов здравоохранения, 57 спортивных сооружений, 34 объекта культуры, 8 объектов социальной и молодежной поддержки населения. На 2015-2018 годы предполагается ввод не менее 3,1 млн. кв. м жилой площади ежегодно, в том числе за счет бюджета

города Москвы по 0,5-0,6 млн. кв. м жилья. При этом ожидается снижение динамики в секторе коммерческой недвижимости, обусловленное значительным превышением предложения над спросом в ряде сегментов, ростом доли вакантных площадей, увеличением рисков «заморозки» планируемых или находящихся в начальной стадии проектов строительства торговых центров. На темпы роста инвестиций в прогнозном периоде могут оказать влияние динамика валютного курса, а также скорость восстановления объемов банковского кредитования экономики Российской Федерации. Торговля и услуги Сокращение объемов потребительского кредитования и доходов населения ограничивают рост розничной торговли в среднесрочной перспективе. В 2016 году рост розничного товарооборота не превысит темпов инфляции (-0,5% в сопоставимой оценке). В 2017-2018 годах розничный товарооборот достигнет уровня 5 265,6 - 5 656,8 млрд. рублей (темпы роста 0,6% и 1,0% в сопоставимых ценах соответственно). Достижению прогнозных показателей будут способствовать повышение реальных располагаемых доходов населения и снижение уровня инфляции (до 106,1% в среднем за период в 2018 г.). В прогнозном периоде продолжится положительная динамика роста доли организованной торговли в городе Москве, чему будет способствовать закрытие некапитальных сельскохозяйственных рынков с 1 января 2016 года. В 2016 году доля организованной торговли составит 81,4% от общего товарооборота, к 2017- 2018 гг. показатель достигнет 81,6%. Реализация мероприятий по развитию сферы торговли и услуг города Москвы, в том числе предусмотренных Планом обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности города Москвы в 2015 году, будет способствовать росту показателей развития сектора торговли и услуг. По прогнозу объем платных услуг, оказанных населению, в 2016 году составит 1441,5 млрд. рублей. В 2017-2018 гг. объем платных услуг будет расти в среднем на 0,5%-1,9% ежегодно (в сопоставимых ценах). 10 Промышленное производство в условиях слабого инвестиционного спроса восстановительный рост промышленности будет связан с развитием импорт замещения в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Динамика роста промышленности составит в 2016 г. 0,8%, в 2017 г. 1,3% и в 2018 г. 0,9%. Росту объемов промышленного производства будут способствовать реализация мероприятий Правительства Москвы в рамках организации единой системы поддержки современных производств, а также меры федеральной политики развития импорт замещения. Конечный положительный эффект будет достигнут с некоторым временным лагом в связи с необходимостью адаптации московской промышленности к новым условиям. Практическая реализация указанных выше мероприятий зависит, в том числе, от доступности финансовых ресурсов, и, следовательно, от эффективности мер денежно-кредитной политики, реализуемой Банком России. Уровень жизни населения, несмотря на общую положительную динамику, источники для роста заработных плат прежними темпами - отсутствуют. По прогнозам номинальная заработная плата будет расти в среднесрочном периоде темпами 107,1-107,8%, в 2017-2018 гг. прогнозируется рост реальной заработной платы - на 1,0%-1,6% ежегодно. В перспективе сохранится тенденция роста заработных плат как основного источника в структуре доходов населения (свыше 40%). Рост номинальной начисленной заработной платы будет адекватен реальной финансовой ситуации работодателей. Сдерживающим фактором поддержания в Москве высоких темпов роста заработных плат будет общая макроэкономическая ситуация. В связи с тем, что статистический уровень среднемесячной заработной платы традиционно превышает реальный уровень оплаты труда, существующий в экономике, в качестве основного ориентира при регулировании рынка труда целесообразно применять уровень среднемесячного дохода от трудовой деятельности. Меры социальной поддержки, реализуемые Правительством Москвы, позволяют сохранить в среднесрочной перспективе высокий социальный стандарт. Основным ориентир в решении социальных задач - развитие и усиление адресного подхода. Рост располагаемых доходов населения в 2016-2018 гг. в целом не будет уступать росту заработной платы, и будет опережать инфляцию (в среднем на 0,5- 1,0% ежегодно). Для малообеспеченных и социально

беззащитных слоев населения в прогнозном периоде за счет средств бюджета города Москвы будет обеспечено финансирование системы социальной поддержки, ключевыми элементами II которой являются региональные доплаты к пенсиям неработающих пенсионеров, пособия малообеспеченным семьям, предоставление субсидий и льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и др. Рынок труда и занятость. Состояние рынка труда города Москвы в среднесрочной перспективе можно охарактеризовать как стабильное, что обеспечено его масштабом и будет поддерживаться системой мер регулирования трудовой миграции и обеспечения баланса спроса и предложения трудовых ресурсов. По прогнозам численность занятых в экономике Москвы в 2016 г. незначительно сократится (на 0,6%), в 2017 году останется на уровне 2016 г., а в 2018 году вырастет на 0,3%. Риски роста безработицы существуют, но они оцениваются как незначительные. Нарастающее сокращение численности населения в трудоспособном возрасте может быть лишь в малой степени компенсировано увеличением числа работающих пенсионеров и уменьшением числа неработающих женщин, имеющих малолетних детей. Рынок труда Москвы в обозримой перспективе сохранит свою привлекательность для трудовых мигрантов, поэтому колебания спроса будут сглаживаться притоком дополнительной рабочей силы из других регионов. Уровень зарегистрированной безработицы составит 0,5 % от экономически активного населения, а уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, составит 1,4-1,7 % от численности экономически активного населения. Демография. Возрастной состав населения, как и в предыдущие годы, характеризуется преобладанием лиц трудоспособного возраста. Количество лиц моложе трудоспособного возраста – 1 664,4 тыс. человек, количество лиц в трудоспособном возрасте – 7 405, 9 тыс. человек, количество лиц старше трудоспособного возраста – 3 038, 0 тыс. человек (данные на 01.01.2014 г.). В среднесрочной перспективе в структуре населения продолжится увеличение численности группы старших возрастов, что в долгосрочном периоде создаст предпосылки для увеличения показателя общей смертности. Вместе с тем, данный эффект частично будет нивелирован принимаемыми мерами по модернизации столичного здравоохранения и повышению качества медицинских услуг. Ожидается, что в 2016-2018 гг. общий коэффициент рождаемости будет колебаться на уровне 10,1-10,8 чел. на 1000 человек населения; общий коэффициент смертности не превысит 10,2 умерших на 1000 человек населения при увеличении средней продолжительности жизни. Численность населения Москвы продолжит умеренный рост – до уровня 12,5 млн. человек (среднегодовая в 2018 году). 12 Тарифы при регулировании тарифов на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики учитываются сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации. Цены и тарифы на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики обеспечат в прогнозируемом периоде бесперебойное снабжение потребителей коммунальными услугами. Уровень цен и тарифов определяется в прогнозируемом периоде с соблюдением критериев доступности для потребителей, на основе инвестиционных и производственных программ ресурсоснабжающих организаций. Пересмотр тарифов на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики для населения города Москвы в 2016-2018 годах будет осуществляться с учетом предельных индексов изменения платы граждан за коммунальные услуги, устанавливаемых для города Москвы Правительством Российской Федерации. Целевой установкой является сохранение темпов роста тарифов на уровне, не превышающем инфляцию.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Определение рыночной стоимости должно осуществляться с использованием сравнительного подхода. Это связано с тем, что:

Затратный подход основан на расчете затрат на воссоздание оцениваемого объекта с учетом обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение прав на соответствующий участок под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является дачный дом с земельным участком. Сметы, строительные нормы и правила не учитывают прямого влияния таких факторов, как месторасположение и наличие земельного участка. То есть, определение стоимости объекта оценки с использованием нормативных документов приведет к существенной погрешности при вычислениях.

Затратный подход в данном отчете не применялся.

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

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Надежность оценки при этом подходе во многом зависит от того, насколько схожи оцениваемый объект и объект сравнения и насколько достоверна цена объекта сравнения.

Метод сравнения продаж — один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

рынок является открытым и конкурентным

на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением

собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования

собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Затем производятся поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта. Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынках продаж отсутствуют, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

— подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

— определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

— сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

— приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в данной работе применялся.

Доходный подход

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

На рынке недвижимости, договоры аренды подобных объектов в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Доходность от сдачи в аренду таких объектов носит непостоянный характер. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным. Резюмируя вышесказанное, Оценщик не применяет методы доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9.4. Определение рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации (см. таблицу 14).

Выбор единиц сравнения

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данного раздела является определение рыночной стоимости нежилого помещения, то нами была выбрана стоимость 1 кв.м.

Обоснование корректировок

Объем передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировки на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В процессе маркетинговых исследований оценщик пришел к выводу внести корректировку в сторону уменьшения цены на 10%.

Корректировки на дату выставления на торги/дату продажи

Дата оценки - 16 мая 2016 года. Оценщиком рассматриваются предложения к продаже аналогов за два месяца до даты оценки. Корректирующие поправки не вносились.

Местоположение/транспортная доступность/качество подъездных путей

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в одном городе, с похожим качеством окружения и инфраструктурой, со схожим качеством подъездных путей и транспортной доступностью. Корректирующие поправки не вносились.

Корректировка на состояние объекта

У объекта оценки и у объектов аналогов, различий по состоянию не найдено.

Корректировка на техническое состояние объекта

Техническое состояние объекта оценки идентично состоянию объектов аналогов.

Корректировка на материал стен

Материал стен у объекта оценки не отличается от материала стен объектов аналогов

Корректировка на площадь объекта

Аналоги в нем имеют отличие от объекта оценки, корректировка не вносилась.

На отделку

Объекты аналогии не имеют отличий в отделке, корректировка не вносилась.

На состояние инженерных систем

Оцениваемый объект, и все аналоги не имеют отличий в коммуникациях. Корректировка не вносилась.

Вес аналогов

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных величин. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. В данной работе эти условия выполняются, кроме того ко всем объектам-аналогам одинаковое количество корректировок. Таким образом, для согласования скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа Таблица 14

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Конструкция	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Местоположение	Москва, пр. Проходный, д. 18, стр. 4	Москва, ул. Автономная.	Москва, Старопротровский проезд.	Москва, район Южное Тушино, ул. Свободы	Москва, Старопротровский проезд.
Площадь, кв. м	1359,90	2 220	2 635	1 670	2 640
Цена предложения, руб.		180 000 000	263 500 000	99 890 000	246 507 360

числен
казгов

Предлагается
Вашему
вниманию,
Продажа
готового бизнеса
расположенного
по адресу:
Москва, улица
Василия
Петушкова дом
11. Первый этаж
общей
площадью 1700
квадратных
метров. На
первом этаже
функционирует
магазин
Круассан.
Договор аренды
до 2017 года.
Подвальное
помещение 500
квадратных
метров,
морозильные
камеры, лифт
под разгрузку,
отдельный вход.
Документы
готовы к
продаже, все в
собственности.
Обсуждаем
любые варианты
покупки.
Реальному
покупателю
торг. Более
подробная
информация по
телефону.
Никита
Курьвин.

Здание (ОСЭ). 7
этаж. пешком от
м. Войковская.
2-ух этажное
здание, общей
площадью 2 635
м2. Площадь
первого этажа 1
570 м2, площадь
второго этажа 1
065 м2.

Продается 3-х
этажное
жиринское
административ
ное здание
1670 кв.м. 1961
года
постройки.
Свободная
планировка.
Славилось под
общепит,
торговлю,
офисом, сферу
услуг.
Проходное
место, здание
расположено
рядом с
перекрестком с
ул. Свободы.
Стоимость
обсуждается
после осмотра.
Рассмотрим
Ваши
предложения.

Парковка на
17 м/м
(охраняемая)
1979 год
постройки.
2001 год
реконструкци
и Высота
потолков 6
метров
Система
кондиционир
ования сплит-
системы
Система
вентиляции

Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/8133874/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861572/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13592309/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13725984/
Таблица сравнения				
Цена за ед. площади, руб.	81 081	100 000	59 814	93 374
Корректировки				
Право собственности	полное	полное	полное	полное
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	81 081	100 000	59 814	93 374
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	0%

исправленная цена, руб.		81 081	100 000	59 814	93 374
поправка		типичные	типичные	типичные	типичные
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		81 081	100 000	59 814	93 374
поправка при торге		типичное	типичное	типичное	типичное
исправление		-10%	-10%	-10%	-10%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
дата продажи (дата оценки)		май 2016	май 2016	май 2016	май 2016
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
местоположение		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
транспортная доступность		высокая	высокая	высокая	высокая
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
физические характеристики					
исправление площади объекта	1359,9	2 220,00	2 635,00	1 670,00	2 640,00
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
исправление материала стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
исправление состояния объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
исправление		0%	0%	0%	0%
исправленная цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
исправление материала					
исправление		0%	0%	0%	0%

корректирован цена, руб.	1	72 973	90 000	53 833	84 037
качество техническое состояние корректировка.	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		0%	0%	0%	0%
корректирован цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
качество техническое состояние корректировка.	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		0%	0%	0%	0%
корректирован цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
на наличие дефектов/повреждений и корректировка.	нет	нет	нет	нет	нет
		0%	0%	0%	0%
корректирован цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
на планировку корректировка.	Обычная	Обычная	Обычная	Обычная	Обычная
		0%	0%	0%	0%
корректирован цена, руб.		72 973	90 000	53 833	84 037
коэффициенты рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		0,25	0,25	0,25	0,25
	75 211				
				102 278 931	
рыночная стоимость, руб.				87 960 000	
ликвидационная стоимость, руб.					

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Поскольку в своих расчетах рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась методами сравнительного подхода, то весовая доля этого подхода принята за единицу.

11. ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ

В процессе взаимодействия экономических субъектов часто возникает необходимость определения величины ликвидационной стоимости объекта экономических отношений. Например, при выдаче кредита под залог, от точности определения величины ликвидационной стоимости объектов залога зависит обеспеченность кредита. В случае ликвидации предприятия, возникает необходимость определения ликвидационной стоимости его активов для их реализации.

Ликвидационная стоимость - стоимость, по которой объект оценки мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы

короче "разумно долгого" для данного типа объектов на данном рынке, также стоимость, по которой активы (сумма активов), составляющие объект оценки, могли бы быть реализованы на открытом рынке и обусловленный срок, при условии, что продавцом тем или иным образом выступает (в зависимости от условий заказа на оценку) типичный или специфический собственник объекта оценки".

Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости

Рассмотрим типичные случаи, которым присущи указанные факторы (Рис.1) и остановимся подробнее на каждой из анализируемых ситуаций.

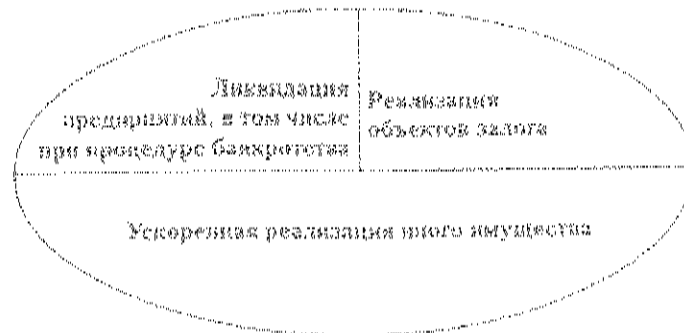


Рис.1

При ликвидации предприятия возникает необходимость в разработке четкого графика реализации имущества и погашения имеющейся у предприятия задолженности (причем нередки ситуации, когда суммарная величина дохода от реализации имущества не покрывает всех долгов). При этом сроки экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи) сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстро освобождения от активов и погашения задолженности. Именно вопрос наличия времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях). В свою очередь, продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть как добровольным (то есть имеет место запланированная акция), так и вынужденным. Как правило, первый случай дает большую вариативность в принятии решений и позволяет разработать более эффективные планы ликвидации предприятия. Вынужденная ликвидация в процессе банкротства осуществляется при принятии решения об открытии конкурсного производства по итогам внешнего управления. Образующая конкурсная масса подлежит реализации на открытых торгах. При этом сроки реализации имущества крайне ограничены. Таким образом, необходимо разграничивать добровольную и вынужденную ликвидацию.

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита. Данная стоимость в некоторых источниках литературы получила название залоговой. Однако можно утверждать, что по своей экономической сути, она также является ликвидационной, поскольку здесь присутствуют факторы ограниченности во времени и вынужденной продажи.

Ускоренная реализация иного имущества в силу ограниченности сроков экспозиции также вызывает необходимость определения ликвидационной стоимости. При этом также существует несколько вариантов такой реализации – либо это инициативная (добровольная) реализация, либо вынужденная (по принуждению), предусмотренная действующим законодательством.

Так, в процессе исполнительного производства осуществляется реализация арестованного по решению суда имущества, причем в срок, не превышающий двух месяцев со дня наложения ареста.

Таким образом, ликвидационная стоимость имущества практически всегда ниже его рыночной стоимости. И этот факт является негативным для продавца имущества и, безусловно, положительным — для покупателя.

В действующем российском законодательстве понятие ликвидационной стоимости закреплено только в стандартах оценки, утвержденных постановлением Правительства: «ликвидационная стоимость - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов».

Анализ факторов, обуславливающих отличие ликвидационной стоимости от рыночной

Все факторы, лежащие в основе ликвидационной стоимости или сопутствующие ей, можно условно классифицировать (Рис.2)

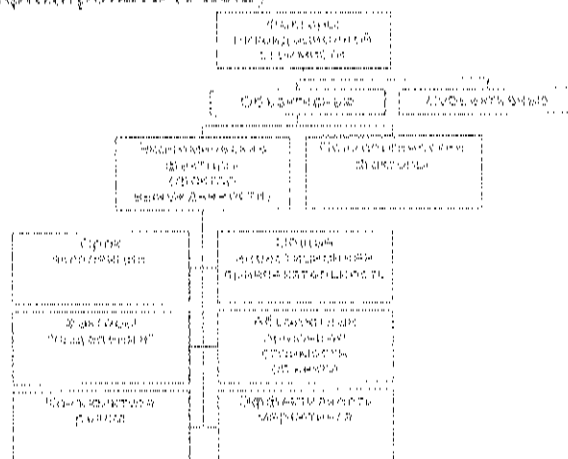


Рис. 2

Объективные факторы присутствуют при определении ликвидационной стоимости в любой ситуации. Их влияние невозможно не учитывать, и, по сути, они не зависят от положения дел на конкретном предприятии (за исключением общего состояния имущества). При этом все объективные факторы оказывают взаимное влияние один на другой. Так, например, благоприятная конъюнктура рынка может снизить оптимальные сроки экспозиции и т.д.

Важнейшим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимостях, выступает срок экспозиции имущества. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции ликвидируемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость.

Фактически срок экспозиции имущества является основополагающим фактором, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктур образующих факторов и т.д.

Общая инвестиционная привлекательность объекта основывается на индивидуальных характеристиках имущества (функциональном назначении, физическом состоянии) и оказывает непосредственное влияние на уровень потребительского спроса.

Абсолютная величина рыночной стоимости объекта оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности — чем выше рыночная стоимость объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением количества потенциальных покупателей.

К факторам непосредственного воздействия на уровень стоимости объектов относятся и конъюнктура рынка в ликвидационный период. Чем дольше этот период, тем больше возможностей у предприятия проанализировать ситуацию на рынке и

выбрать наиболее оптимальный вариант действий в сложившихся обстоятельствах. И, наоборот, при непродолжительном периоде экспозиции и неблагоприятной конъюнктуре рынка потери при продаже объектов будут еще больше возрастать. А надеяться на общий подъем рынка именно в непродолжительный период ликвидации компании, но меньшей мере, неразумно.

Эффективность маркетинга также значительно осложняется краткосрочностью периода, отведенного для проведения соответствующих мероприятий. Однако она в равной степени зависит и от конкретных средств, используемых для увеличения цены реализации объекта.

Еще одним важным объективным фактором является психологический аспект вынужденной продажи, который выражается в определенном воздействии на инициативу покупателей. Причем воздействие данного фактора также достаточно двоякое – с одной стороны, чувствуя, что продавец находится в изначально невыгодных условиях, покупатели начинают «демпинговать», но с другой стороны, ощущая конкурентно друг с другом, они боятся упустить реализуемое имущество и вынуждены идти на компромисс.

Субъективные факторы отражают специфику каждого конкретного предприятия. Особенно негативно данные факторы проявляются на предприятиях с неэффективными управлениями, что приводит к значительным затруднениям во время ликвидации. К подобным факторам относится целая система явлений. Так, инвентаризация и оценка основных фондов обанкротившихся предприятий почти всегда затруднена состоянием бухгалтерских регистров, отсутствием технических паспортов на оборудование и паспортов БТИ на объекты недвижимости. Данный ряд продолжает отсутствие юридических документов на имущество, запущенность ведения учета, отсутствие сотрудников, которые могут дать необходимые разъяснения. Все эти факты приводят к тому, что перед составлением конкретного плана и определения сроков ликвидации приходится в полном смысле этого слова «разгребать» имущество предприятия, восстанавливать цепочки возникновения тех или иных обязательств, как со стороны самого предприятия, так и его партнеров. Это приводит к колоссальному осложнению процесса ликвидации.

Однако будет неверным думать, что рассмотренные факторы всегда носят только негативный характер. Наоборот, четкая организационная структура и эффективная добросовестная работа подразделений предприятия могут способствовать значительному ускорению ликвидационных процессов.

Действительно, вместо того, чтобы потратить 3-6 месяцев на выявление текущего состояния имущества предприятия в случае его банкротности лучше было бы использовать этот период для увеличения времени продажи имущественного комплекса, что очень немаловажно.

Влияние факторов ликвидационной стоимости на различные виды имущества

Вид имущества: Здания, сооружения и земельные участки

Срок экспозиции: высокий

Инвестиционная привлекательность: высокий

Факторы "выделения": средний

Рыночная стоимость: средний

Конъюнктура рынка: высокий

Маркетинг: средний

Субъективные факторы: очень высокий

Комментарий: Крайне важны юридические аспекты оформления недвижимости, наличие технической документации, индивидуальные характеристики имущества. Ликвидационная стоимость, как правило, существенно отличается от рыночной.

Вид имущества: Машины, оборудование и транспортные средства

Срок экспозиции: средний/высокий

Инвестиционная привлекательность: высокий

Факторы "выделения": высокий

Рыночная стоимость: средний
 Конъюнктура рынка: средний
 Маркетинг: высокий

Субъективные факторы: средний

Комментарии: При оценке стоимости данного имущества крайне важны индивидуальные характеристики объекта, его функциональный (моральный) износ. В зависимости от возраста имущества отличия ликвидационной стоимости от рыночной оцениваются как достаточно высокие и средней степени.

Переход от рыночной к ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя, в случае наличия достоверной информации он обладает высокой степенью надежности и объективности.

- Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Схема расчета ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом:

Рыночная стоимость объекта - скидка на факт вынужденной продажи

Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденной продажи (поправка, отражающей условия продажи).

Существует несколько способов определения скидки на вынужденный характер продажи: метод сравнения нарыных продаж (при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции), метод прямого анализа характеристик и экспертный метод. Чаще всего обращаются к третьему, экспертному методу, что обусловлено фактором ограниченности необходимой информации. Как правило, скидка на вынужденный характер продажи накладывается в диапазоне от 20% до 50% [С.Долгин "Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы", статья в журнале "Антикризисное управление"]. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от условий ликвидации. В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

Расчет диапазона влияния факторов воздействия

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	Оценка (по 10-ти балльной шкале)	Диапазон скидки на вынужденность продажи	Скидка для объектов оценки
Срок экспозиции	Высокая	7	$7/42 * 100\% = 0-16,7\%$	3
Инвестиционная привлекательность	Высокая	7	$7/42 * 100\% = 0-16,7\%$	2
Факторы "выделения"	Высокий	8	$8/42 * 100\% = 0-19,1\%$	2
Рыночная стоимость	Средняя	4	$4/42 * 100\% = 0-9,5\%$	2
Конъюнктура рынка	Средняя	4	$4/42 * 100\% = 0-9,5\%$	2
Маркетинг	Высокий	8	$8/42 * 100\% = 0-19,1\%$	2

Субъективные факторы	Средняя	4	$4/42 * 100\% = 9,5\%$	1
Суммарная величина		42	0-100%	14%

12. ВЫВОД О СТОИМОСТИ

12.1. Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приемов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма. На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений. Оценщиком было сделано следующее заключение, что стоимость объекта оценки не выходит за границы интервала в 10% в сторону увеличения и уменьшения итогового результата.

12.2. Итоговая стоимость объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (затратный подход), руб.	Рыночная стоимость (сравнительный подход), руб.	Рыночная стоимость (доходный подход), руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Не жилое помещение	Не применялся	102 280 000	Не применялся	102 280 000
	Весовые коэффициенты по методам	0	1	0	---

Объект оценки:	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость
Нежилое помещение	102 280 000	88 000 000

Рыночная стоимость нежилого помещения, 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4, с учетом округления, составила:

102 280 000 (Сто два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость нежилого помещения, 1359,9 кв.м., находящегося по адресу Москва, пр. Походный, д. 18, стр. 4, с учетом округления, составила:

88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей

Оценщик



Губанова С. Г.

13. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1) Гражданский Кодекс РФ;
- 2) Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Земельный Кодекс РФ;
- 4) Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2006;
- 5) Квцман В. Е. Методические указания, М.: МГУЭСИ, 1999;
- 6) Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- 7) Тэлман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
- 8) Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - Научное руководство, издание, общее редактирование: Лейфер Л.А. кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» 2014;
- 9) Периодические и электронные СМИ.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ (Объекты аналоги)

торговая площадь

Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, 11 Площадь по плану

№ объекта по плану: 50/011/001/001/001/001/001

180 000 000 руб.

8) 28) руб/кв. м

Общая площадь:

Этаж: 1 / 1

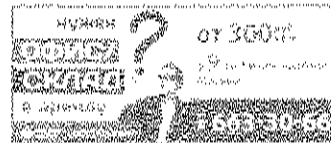
Площадь: 2236,0 кв. м

Состояние:

Здание: административное

Фин. условия: продажа объекта

Телефонный код: +7 915 144-27-27



Предлагается бизнес-дополнение. Продажа готового бизнеса расположенного по адресу: Москва, улица Василия Петушкова дом 11. Площадь торговой площади 1700 квадратных метров. На первом этаже функционирует магазин «Хруст» (до конца аренды до 2017 года). Предоставлено помещение 500 квадратных метров, торговые центры, офис 200 кв. метров, отдельный вход. Документы готовы и введены в эксплуатацию. Обладает всеми лицензиями. Возможен вариант с торг. Более подробной информации по телефону Наталья Юрченко.

Представитель: Ю9876490

+7 925 144-27-27

Адрес: Москва, Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, 11

<http://www.cian.ru/sale/commercial/8133574/>

Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 1С2 Площадь по плану

№ Войковский: 50/011/001/001/001/001/001

263 500 000 руб.

100 000 руб/кв. м

Общая площадь:

Этаж: 1 / 2

Площадь: 2635,0 кв. м

Здание: административное

Фин. условия: продажа объекта

Предоставлено: нет

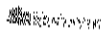
Мебель: нет мебели

Телефонный код: +7 915 144-27-27

Охрана: нет

Здание (ОС): 7 этаж, площадью от м. Войковский, 2-ух этажное здание, общей площадью 2 635 кв. м. Площадь первого этажа 1 570 кв. м, площадь второго этажа 1 065 кв. м, высота потолков до 5,5 м. Продажа под Ваш бизнес или под разделочное. Наличие всех центральных коммуникаций, возможность организации парковочных мест, количество этажей: 2, здание нежилое (административное). Планировка: свободная. Отделка: без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: средняя. Юр: 26521

Rentavik Real Estate



+7 495 768-37-33 . +7 915 236-96-78

Адрес: Москва, Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, 11

<http://www.cian.ru/sale/commercial/13861572/>

Москва, район Южное Тушино, ул. Свободы, 35С39 [Показать на карте](#)

М. Бунинский 1 этаж, подвал

99 890 000 руб.
99 814 руб. за м²

Общая информация:

Площадь:	1670,0 м²
Здание:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Продукция/сервисы:	нет
Лифт:	нет
Парковка:	есть

Продаётся 3-х этажное кирпичное административное здание 1670 кв.м. 1961 года постройки. Свободная планировка. Удобство над общими территориями, офисы, сфера услуг. Приходное место, здание расположено рядом с перекрестком с ул. Свободы. Станция обслуживается по членскому. Рассмотрите Видео предложение.

Представитель: ID72280

+7 916 057 00-03

[Посмотреть объект на карте и в панорамном режиме](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/13592304/>

Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 7АС22 [Показать на карте](#)

М. Бокситовый 1 этаж, подвал

246 507 360 руб.
95 374 руб. за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	2640,0 м²
Здание:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Владельцев/адрес:	1

Парковка на 17 мест (охраняемая) 1979 год постройки. 2001 год реконструкции Высота потолков 6 метров Система кондиционирования (сплит-системы) Система вентиляции исправлена Пожаротушительная пожарная сигнализация Система видеонаблюдения охрана видеонаблюдение Огражденная охраняемая территория 1 лифт марки грузовой Электроснабжение мощность 360 кВт нагрузка 150 кВт Один поставщик связи Доступ на объект в любое дни 24 часа Земельный участок 0,15 га в границах Земляного участка в цокольной доступности от 15 м. Войковский. Адрес Старопетровский проезд, д. 7А, стр. 22 150 метров от Ленинградского шоссе. Площадь 2640 кв. м. В здании предусмотрены торговые-кладские и офисные помещения. Требуется ремонт. Собственная электростанция, свой подземный гаражный узел. Участок площадью 0,15 га. Парковка, охраняемая территория. Здание подойдет под магазин, офисы, склады.



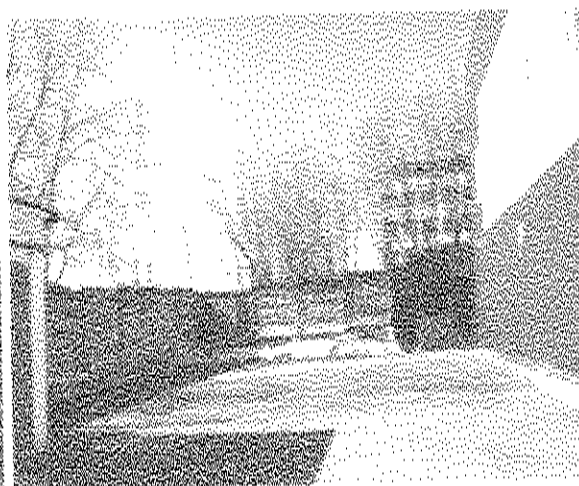
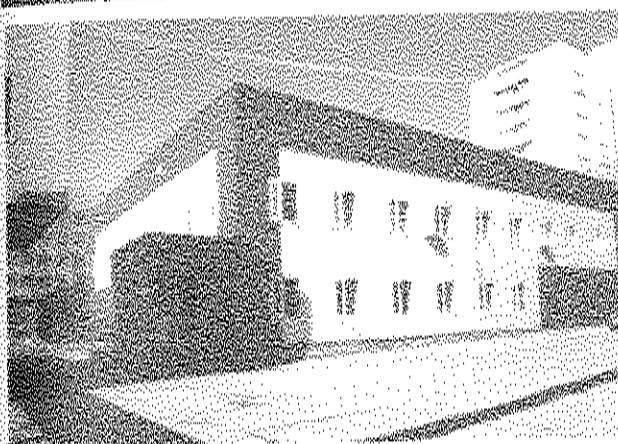
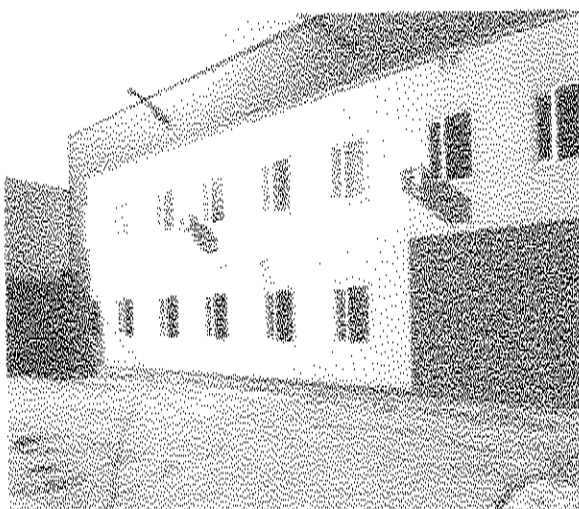
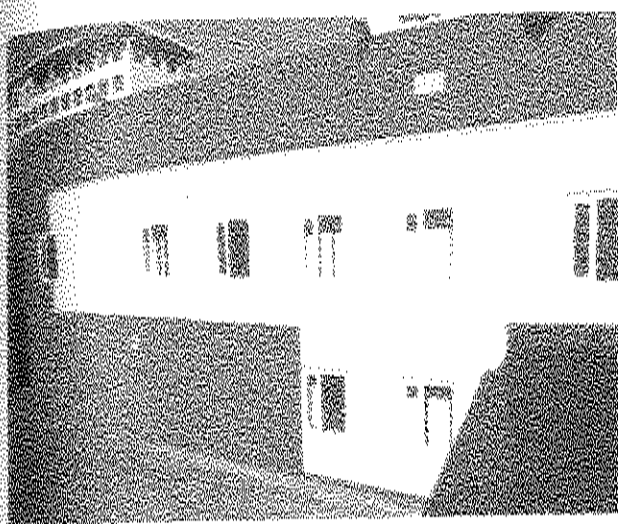
Телус ☎

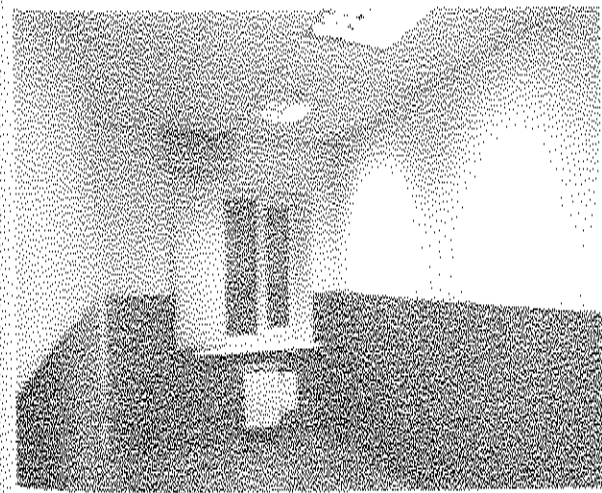
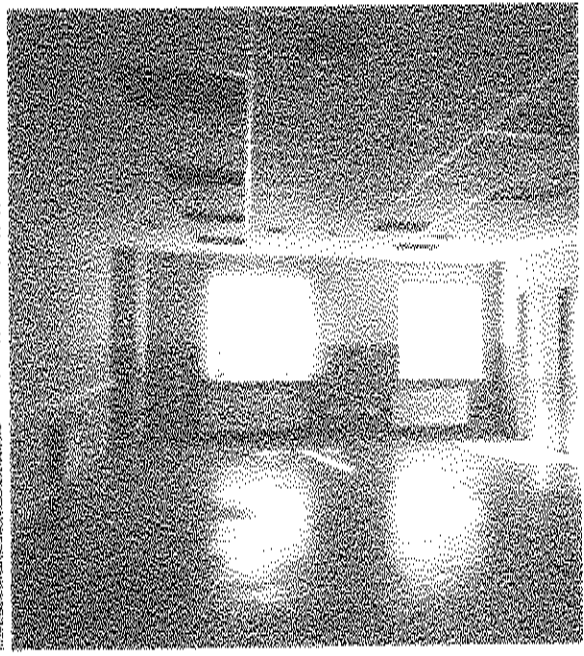
+7 495 765-40-29

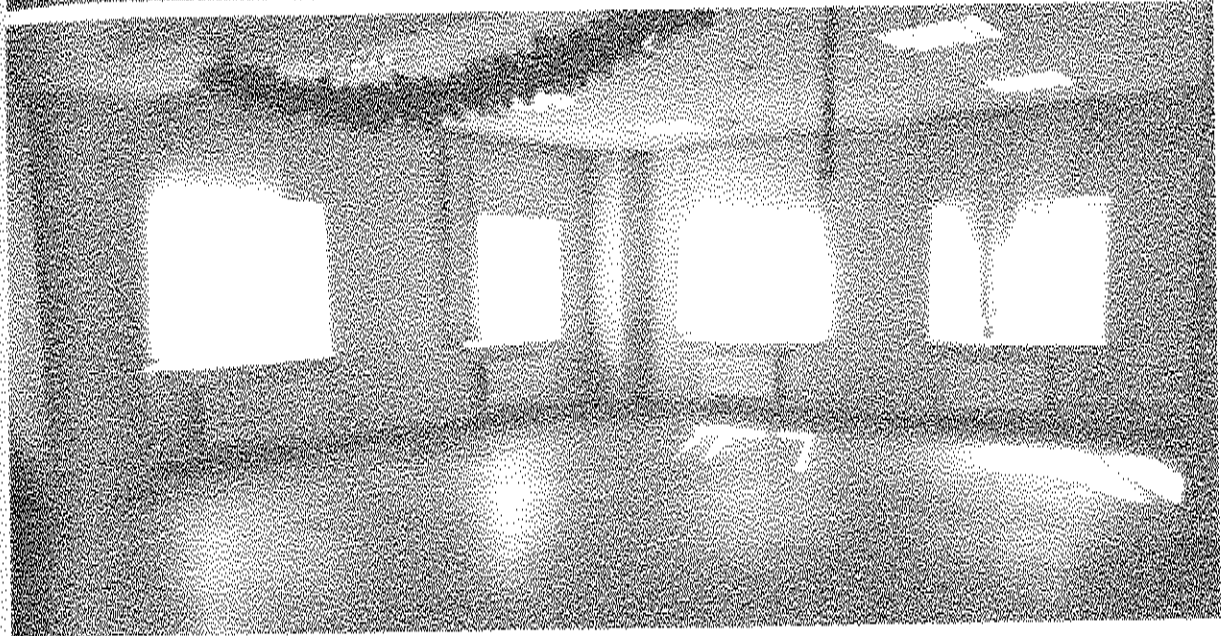
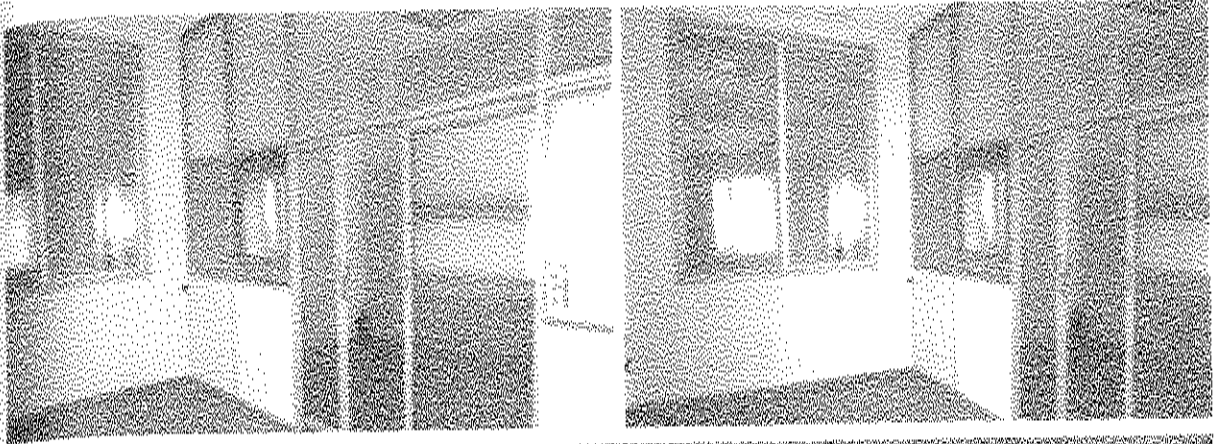
[Посмотреть объект на карте и в панорамном режиме](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14725984/>

Фотографин објекта оценки









REPUBLIC OF INDONESIA

MINISTRY OF HEALTH

1975

Survei kesehatan masyarakat
Klasifikasi Penyakit
dan cara penanganannya. II. cara
penanganannya.

1. Penyakit menular
2. Penyakit infeksi
3. Penyakit parasit
4. Penyakit kulit
5. Penyakit mata
6. Penyakit telinga, hidung, tenggorokan
(PHTK)

Survei kesehatan masyarakat
Klasifikasi Penyakit
dan cara penanganannya. II. cara
penanganannya.

Survei kesehatan masyarakat
Klasifikasi Penyakit
dan cara penanganannya. II. cara
penanganannya.



Survei kesehatan masyarakat

Survei kesehatan masyarakat

Survei kesehatan masyarakat

KEMENTERIAN KESEHATAN
REPUBLIK INDONESIA

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.И597.04НН00 от 16 октября 2009 г.

№ 002999

Некоммерческое партнерство
«НАПАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
Адрес: 127018 г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр « 01 » августа 2012 г.
действителен с « 01 » августа 2012 г. по « 31 » июня 2015 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

ГУБАНОВА СВЕТЛАНА ГРИГОРЬЕВНА

Имя, Фамилия

является компетентным и соответствует требованиям системы
добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов
по специальности:

« ИССЛЕДОВАНИЕ ДОМОВЛАДЕНИЙ С ЦЕЛЬЮ УСТАНОВЛЕНИЯ
ВОЗМОЖНОСТИ ИХ РЕАЛЬНОГО РАЗДЕЛА МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ
В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ, ЗАДАНЫМИ СУДОМ; РАЗРАБОТКА
ВАРИАНТОВ УКАЗАННОГО РАЗДЕЛА »

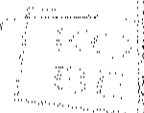
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 01.08.2012 г. (Протокол № 70)



Руководитель органа
по сертификации

Н.М. Гречуха



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Государственный академический профессиональный университет «Синергия» (Федеральное
учебное заведение высшего образования, аспирантура, докторантура, дополнительного
образования, профессионального образования и специализированного образования «СПбГУПТУ»)

НАША АКАДЕМИКА
СИНЕРГИИ

№ диплома IV: 241-0089 / 69716

Губанова Светлана Григорьевна

получила свое квалификационное звание «**Рисовый дизайнер**»

**специальности на основе новой нормативной базы с
применением компьютерной программы «Свети - 2000»**



Ректор Академии

Дзюльевич И.И. 2.03.2004 г.

Заведующий кафедрой



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано

Губановой

Ивановна

Светлане Григорьевне

в том, что он(а) с 05 декабря 2011 по 16 декабря 2011

прошел(а) краткосрочное обучение в (на) **ФАОУ НПО**
«Государственная академия строительства и ЖКХ»

бюджетного государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования

Удостоверение является государственной документацией
с краткосрочным повышением квалификации

по курсу: **«Спроектильно-технологическая экспертиза»**
(Государственный строительный колледж, строительный
колледж и экспертиза в строительстве)

в объеме **72** часа

аккредитовано

М.П.

Резнико (подпись)

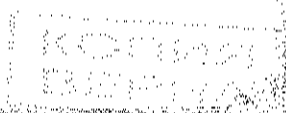
Степанова

337494

Российский колледж

Москва

ноябрь 2011



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 10 декабря 2007 года № 00004

115033, Москва, Сафийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5166, 951-8658;
э-л почта: prko@prko.ru; http://www.prko.ru

Выписка № 00008 от 22 декабря 2007 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
выдана по заявлению

Губановой Светланы Григорьевны

о том, что

Губанова Светлана Григорьевна

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

и (не) включен в реестр оценщиков 22 декабря 2007 года

за регистрационным № 01079.

Исполнительный директор



Л.Ю. Буров

1. ПРЕДМЕТ ПОЛИСАНИЯ

2. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

11-10/12 от 21.08.2015 г.

3. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

11-10/12 от 21.08.2015 г.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

5. ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ СТРАХОВОЙ ЗАЩИТЫ

6. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСАНИЯ

7.1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

7.2. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

7.3. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

7.4. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

7.5. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

8. ПОРЯДОК ОБЪЕДЫВАНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

8.1. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

8.2. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

9. ПРОЦЕНКА СТОИМОСТИ

9.1. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

9.2. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

10. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

10.1. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

11. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

11.1. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

11.2. ПОСРЕДСТВОМ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

11-10/12 от 21.08.2015 г.

11-10/12 от 21.08.2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ к договору страхования жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев, произошедших в период действия договора страхования жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев

АДРЕС И БАЛАНСОВЫЕ РЕШЕНИЯ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «РОСТДОСТРАХ»
Филиал ООО «РОСТДОСТРАХ» в Москве и Московской области, Московская обл., Раменское
Адрес: Московская область,
Раменское

140900, М.О. Московская обл., М.о. Раменское, д. 1

Балансовые решения

ИНН 50/0016008080 (50/0016008080) код по ОКПО 0016008080
ИНН 50/0016008080 (50/0016008080) код по ОКПО 0016008080

Договор страхования жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев

[Подпись]
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Губинский филиал Страховщика

Адрес: Московская область,
Губинский район, с/пос. Губинское

140900, Россия, Московская область,
Губинский район, Губинское поселение, д. 2А, кв. 90
Почтовый индекс: 140900

ИНН 50/0016008080 (50/0016008080) код по ОКПО 0016008080

ИНН 50/0016008080 (50/0016008080) код по ОКПО 0016008080

ИНН 50/0016008080 (50/0016008080) код по ОКПО 0016008080

[Подпись]
М.П.

Уведомление о страховании жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев, произошедших в период действия договора страхования жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев

8 (800) 200 99 77

Уведомление о страховании жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев, произошедших в период действия договора страхования жизни и здоровья в пользу иждивенца от несчастных случаев

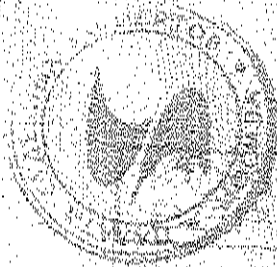
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
CHAMBER OF JUDICIAL EXPERTS

СВЯТОСЛАВЦЬСЬКО

№ 1338

Губинова Светлана Григорьевна

полномочным представителем Частого некоммерческого партнерства
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»



Протокол заседания Президиума Партнерства
№ 49 от 30 июля 2012 года

Генеральный директор
ИП «СУДЕКС»

С.Е.Киселев

Подписанию при наличии подписи и печати Председателя

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

С.В. Губанова

ГУБАНОВА
Светлана Григорьевна
ИНН 504007233340

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года из № 0006

Основание: Протокол заседания Правления ИИ «СРО «НКСО» от 21
декабря 2007 года №21

Президент



В.В. Крутиков В.В. Крутиков

Регистрационный № 01079

Дата выдачи 01 июля 2008 года

MEMORANDUM

DATE: 11/10/43

TO: Mr. Tolson

FROM: Mr. Clegg
Special Agent in Charge
Chicago Office

RE: [Illegible]

30 - memo - 20

Chicago, Ill.
November 10, 1943

Enclosed for Mr. Tolson are 20 copies of a letterhead memorandum dated and captioned as above.

11/10/43



RECEIVED
NOV 12 1943

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Скала"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Скала"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

15 июня 2012 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 2 7 3 2 5 0 0 3 9 5 9

ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

Начальник ИФНС России
Ленинскому району г. Ульяновска



Дубровский Игорь
Михайлович

(подпись, Ф.И.О.)

серия 73 №002275905

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Скала"

(полное наименование российской организации в соответствии с уже имеющимися документами)

ОГРН

1	1	2	7	3	2	5	0	0	3	9	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации от 15 июня 2012 г.

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Ижевский Федеральной
налоговой службы России по Ленинскому району г. Ульяновска

7	3	2	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	3	2	5	1	1	3	9	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	3	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник ИФНС России по
Ленинскому району
г. Ульяновска



Дубровский И.М.

серия 73 № 002275879

Утвержден
решением участника
ООО «Скала» №3
от «29» июля 2015г.

Устав
Общества с ограниченной ответственностью
«Скала»

Российская Федерация

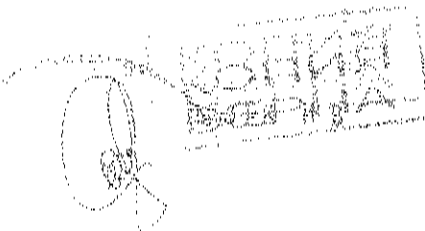
г. Ульяновск
2015 г.

непринимается на ЛС (Алгоритмический)

66 68 00 57 3 2 2 1 1

51 91 49

2 2 2 2 2 2 2 2 2 2



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер договора	001-РП. 267246/2015
Страховщик	ООО «Группа Ренессанс Страхование» 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Линия ФГУП РФ С № 128475 от 13.02.2006
Страхователь	ООО «Связь» ИНН 7705113993 г.Ф, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, дом 76/16, кв. 64
Лица, ответственность которых застрахована	Граждане (дееспособные физические лица) - индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (продолжило государственную регистрацию на право проведения индивидуальной трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом) гражданско-правовым договором.
Предмет договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется по обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненное в результате этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (сроки действия договора)	с «01» сентября 2015 г. по «31» августа 2016 г. Обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты страховой премии или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не действующим в силу.
Территория страхования	Настоящий Договор действует в пределах территории Российской Федерации
Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании Заявления Страхователя от 11 августа 2015г. (Приложение 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (Приложение 2) (далее - Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательству, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем оценщиком, находящимся в статусе «Страхователь», требований, предъявляемых оценочной деятельностью, третьим лицам, состоящим в Федеральном реестре оценочной деятельности субъектов Российской Федерации.

ИТ

нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем или Лицом, ответственность которого застрахована (доплатка), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непредосторожных ошибок, упущений (включая по неосторожности Додельера) является нарушением Страхователем требований к обеспечению оценки оценочной деятельности в Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем (оценщиками, выполняющими в интересах Страхователя, и Лиц, которые в том числе призваны к исполнению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается страховым случаем ввиду наличия всех перечисленных выше условий.

1) событие, в результате которого причинен вред третьим лицам, нанесено в течение срока действия настоящего Договора при условии, что Страхователем (Лицо, ответственность которого застраховано) на момент возникновения источника Договора ничего не было известно об обстоятельствах, которые могут повлечь наступление страхового случая.

2) вред третьему лицу был причинен в течение срока действия настоящего Договора.

3) требования о возмещении причиненного вреда, предъявленные Страхователем (Лицо, ответственность которого застраховано) в течение срока действия настоящего Договора были в течение срока действия настоящего Договора.

Выход из договора

Выход из договора осуществляется по настоящему Договору является прерыванием, которое произошло вред при осуществлении Лицом, ответственность которого застрахована (доплатка) включенными трудовым договором со Страхователем, оценочной деятельности.

Объем страхового покрытия

В сумму страхового возмещения подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

1) реальный ущерб (расходы, которые были, чье право было нарушено, произведено или должно будет произведено для восстановления своего нарушенного права, причиненный имущественным интересам третьих лиц.

Исключения из страхового покрытия

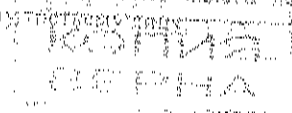
По настоящему Договору не являются страховыми случаями и не покрываются (не возмещаются) источниками страхования:

1) любой ущерб в результате действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), которые существовали на момент начала действия страхования, и о которых было известно Страхователю (Лицо, ответственность которого застрахована) или его представителям, независимо от того, было ли известно Страхователю об этих обстоятельствах.

2) любой ущерб в результате умысленных действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована).

3) случаи осуществления Лицом, ответственность которого застрахована оценочной деятельности в период времени, когда он не являлся членом саморегулируемой организации оценщиков или его членство было прекращено.

4) упущенный выгода, кроме величинного ущерба, переключенного вследствие злостной оценки имущества, за период с даты уплаты выгоды до даты переключения переключенной части имущества.



- 5) расходы Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована) связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, вменен на оказание аналогичных услуг или устранение некачественно оказанных услуг;
- 6) штрафы, санкции (штрафы, пени, неустойки) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки;
- 7) Нарушение сроков выполнения работ (оказания услуг) по договору на проведение оценки;
- 8) моральный вред и вред, причиненный деловой репутации;
- 9) прочие исключенные случаи по Правилам страхования.

Лимит ответственности Страховщика	5.000.000,00 (пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и не во всем страховом случае и совокупности за весь период страхования
Фриандэн (безусловно)	Не устанавливается.
Страховая премия, порядок оплаты	9.000,00 (Десять тысяч) рублей Страховая премия подлежит оплате одновременно с датой в срок до «01» сентября 2013 года
Права и обязанности	Права и обязанности сторон регулируются в соответствии с Правилами страхования
Переход и превращение договора	Переход и превращение настоящего Договора регулируется Правилами страхования.
Изменение условий договора	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления допсовета к настоящему Договору, который после их подписания становится его неотъемлемой частью
Специальные условия и оговорки	Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложением к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования

Настоящий Договор составлен в г. Москве «25» августа 2013 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора

- Приложения (являются неотъемлемыми частями настоящего Договора):
1. Заявление Страхователя «11 августа 2013г.
 2. «Правила страхования ответственности страховщика» ООО «Группа Ренессанс Страхования», утвержденные приказом Генерального директора № 15 от «28» января 2008 года.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: ООО «Группа Ренессанс Страхования», ИНН 7726023076
 115119, г. Москва, Дербовская набережная, д. 7, стр. 22
 Расчетный счет 40702810600001400167 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
 Телефон (495) 725 1050; факс (495) 907.3535, e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Скала» ИНН 7325113993
 РФ, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, дом 26/16, кв. 64
 КИП 12501001, ОГРН 1127325000959, ОГРН 92642780
 БАНК «АЛФА-БАНК» (АО) БИК 044525700
 КСЧ 30101810200000000595, РСЧ 40702810600001400167

От Страховщика: *История Специальист, судья, страхователя*
ответственности Мейбае ПС, на основании
договорности № 2013778/ин 04.08.2013 г.
 М.П.

От Страхователя: *М.П. Скала*
М.П. Скала
 М.П.

Договор обязует страховщика ответственности поручителя лица
 «Обеспечение ответственности поручителя» № 001-ИН-207240/2013

