

**Утверждаю**  
Генеральный директор  
ООО "Оценка от Альфы до Омеги"

\_\_\_\_\_ / Кульшан М.И.

## ОТЧЕТ №ОО2020П-10

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (машиноместа), общей площадью 18,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Маршала

**Заказчик:**

**Исполнитель:** ООО "Оценка от Альфы до Омеги"

**Дата оценки:** 03.09.2019 г.

**Дата составления отчета:** 21.01.2020 г.

**МОСКВА**

**2020 г.**

г. Москва

21.01.2020 г.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № ОО2020П-10 «об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (машиноместа), общей площадью 18,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43

Объектом оценки является машиноместо, расположенное по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43, корп.

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки состоянию на 03.09.2019 года составляет округленно:

**1 709 000 (Один миллион семьсот девять тысяч) рублей**

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ) от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1), № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3) и от 25.09.2014 № 611 (ФСО № 7), Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация специалистов оценщиков» (Текущая редакция).

**Оценщик**

\_\_\_\_\_/Смирнов С.С.

**Генеральный директор**

ООО "Оценка от Альфы до Омеги"

\_\_\_\_\_/Кульшан М.И.

**Содержание**

1. Задание на оценку .....	4
2. Применяемые стандарты оценки.....	5
2.1. Информация о федеральных стандартах оценки .....	5
2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	5
2.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.....	5
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки .....	6
3.1. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	6
3.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка .....	6
4. Общие сведения .....	7
4.1. Сведения о Заказчике .....	7
4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком .....	7
4.3. Сведения об Оценщике .....	7
4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах .....	7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	8
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	8
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	8
5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
5.5. Порядковый номер отчета.....	8
5.6. Дата составления отчета .....	8
5.7. Вид определяемой стоимости.....	8
6. Описание объекта оценки .....	9
6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта .....	9
6.2. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки .....	9
6.3. Введения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.....	10
6.4. Фотографии объекта оценки .....	10
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	10
6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	10
6.7. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете .....	10
7. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. Август 2019 ГОДА.....	11
7.1. Анализ рынка объекта оценки .....	15
7.2. Анализ рынка фактических данных .....	16
7.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки .....	16
7.4. Основные выводы относительно рынка объекта оценки .....	17
8. Основные методологические положения оценки .....	18
8.1. Понятие рыночной стоимости .....	18
8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке.....	18
8.3. Процесс оценки.....	19
8.4. Характеристика подходов к оценке .....	20
8.5. Описание процедуры согласования .....	23
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке .....	24
9.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	24
9.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода.....	28
9.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода .....	28
10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости .....	30
11. Итоговое заключение о величине стоимости .....	31
12. Заявление о соответствии .....	32
13. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	33
13.1. Нормативные акты и Использованная литература .....	33
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....	34
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Информация, используемая при составлении отчета и расчета корректировок .....	46
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии документов оценщика и исполнителя .....	49

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки</b>	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право требования
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Сведения для идентификации приведены в предоставленной Заказчиком документации в Приложении №1 к Отчету.
<b>Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;</b>	
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для предоставления в нотариат
<b>Дата оценки</b>	03.09.2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	Подготовка отчета об оценке 3 (три) рабочих дня, с момента предоставления всей необходимой документации
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договоров найма, залога, без интервалов стоимости. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации. Результат оценки приводится без указания возможных границ интервала стоимости.
<b>Независимость исполнителя</b>	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Информация о федеральных стандартах оценки**

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### **2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

В соответствии со статьей 20 ФЗ-135:

«Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки».

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3, №7 и «Стандартов и правил оценочной деятельности».

В соответствии с требованиями ФСО-1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

### **2.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки**

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» (Текущая редакция)

### **3. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### **3.1. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
4. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
5. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.

#### **3.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
12. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку.
13. Оценщик использует представленные ему данные без анализа срока их действия.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

**4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****4.1. Сведения о Заказчике**

<b>ФИО</b>	
<b>Паспортные данные</b>	
<b>Адрес регистрации</b>	

**4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком**

<b>Организационно-правовая форма</b>	
<b>Полное наименование организации</b>	
<b>Юридический адрес</b>	
<b>ОГРН</b>	
<b>ИНН</b>	
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	

**4.3. Сведения об Оценщике**

<b>Оценщик</b>	Смирнов Сергей Сергеевич
<b>Электронная почта</b>	Sergey.mosexpert@gmail.com
<b>Номер телефона</b>	8 (909) 257-29-53
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Профессиональная переподготовка в Московском Государственном Строительном Университете, диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия АА-I № 001142, регистрационный № Д-377/15, выдан 30.06.2015 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»; - Свидетельство № 2628 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2018 г. Местоположение Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
<b>Квалификационный аттестат</b>	«Оценка недвижимости» № 009183-КА1 от 14.12.2018 г. №101 выдан ФБУ ФРЦ Протокол
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис № 0991R/776/20174/19.
	Страховщик – АО «АльфаСтрахование».
	Срок действия с 08 апреля 2019 г. по 07 апреля 2020 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	С 2015 г.
	Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

**4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах**

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основания проведения оценки	Договор на оказание услуг № ДО2020П-10 от 16.01.2020 г.
-----------------------------	---

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	
----------------	--

### 5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость машиноместа по состоянию на 03.09.2019 г. года составляет округленно:

**1 709 000 (Один миллион семьсот девять тысяч) рублей**

### 5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать полученную итоговую стоимость иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку настоящего отчета. Итоговая стоимость и отчет достоверны только для указанных в настоящем отчете целей, и лишь в полном объеме соответственно. Итоговая стоимость и отчет об оценке не могут быть использованы для иных целей.

### 5.5. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № ОО2020П-10

### 5.6. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 03.09.2019 г.

### 5.7. Вид определяемой стоимости

В данном отчете оценке подлежит рыночная стоимость. При оценке количественной величины рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался ниженазванными определениями:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

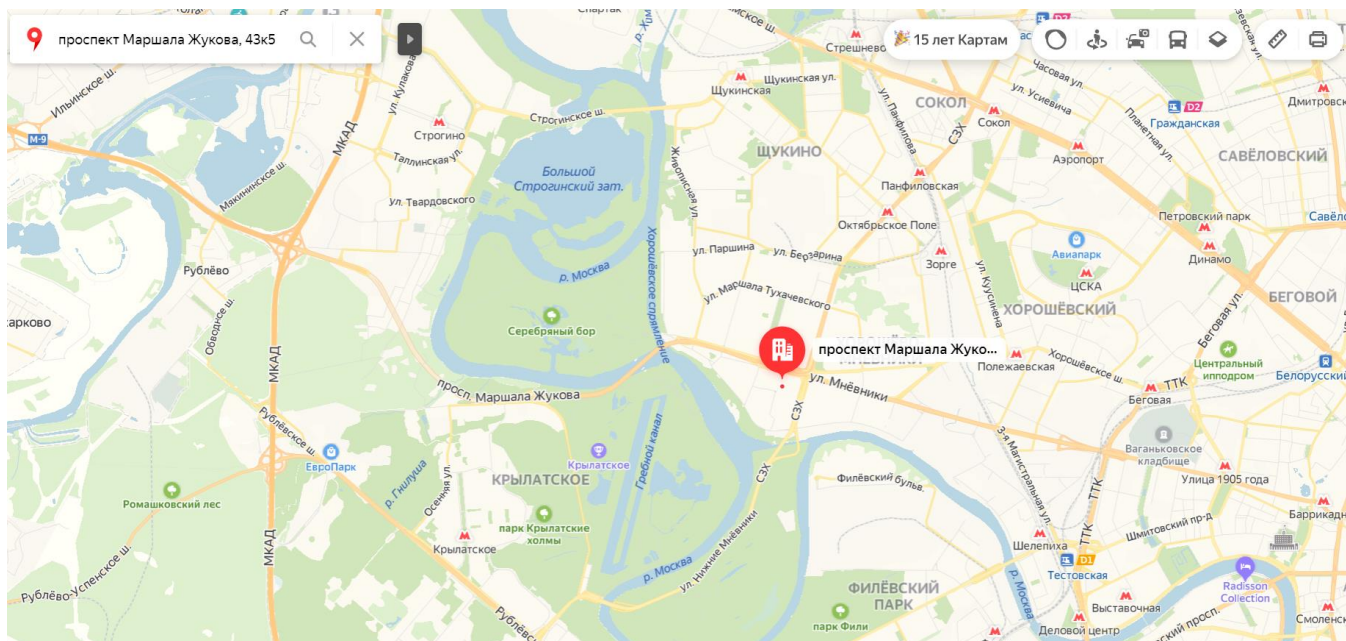


## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются машиноместо, расположенное по адресу: г. Москва, проспект

#### Местоположение объекта оценки на карте



Источник информации: <https://www.maps.yandex.ru>

#### Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта<sup>1</sup>

**Хорошёво-Мнёвники** — район в Северо-Западном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

#### Территория и границы

Площадь территории района составляет 1781 га. При этом на сайте районной управы указана другая цифра — 1500 га, из которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Мнёвниковская пойма р. Москвы и 220 га — промышленная зона.

Граница района «Хорошёво-Мнёвники» проходит по оси Причального проезда, далее по оси русла р. Москвы, северным границам территорий газораспределительной подстанции и стадиона «Октябрь», осям Живописной ул. и ул. Берзарина, западной и юго-западной границам полосы отвода Малого кольца МЖД до Причального проезда.

К территории района относятся 2 обособленных населённых пункта — посёлок Главмосстроя (в основном заброшен) и посёлок (деревня) Терехово.

Численность населения						
2002 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2012 <sup>[11]</sup>	2013 <sup>[12]</sup>	2014 <sup>[13]</sup>	2015 <sup>[14]</sup>	2016 <sup>[15]</sup>
146 968	↗166 804	↗167 913	↗168 495	↗169 813	↗170 609	↗170 724
<b>2017<sup>[16]</sup></b>	<b>2018<sup>[17]</sup></b>	<b>2019<sup>[3]</sup></b>				
↗170 913	↗172 371	↗173 615				

### 6.2. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки

Количественные и качественные характеристики машиномест представлены ниже в таблице. Табл. 6.2

#### Описание машиноместа

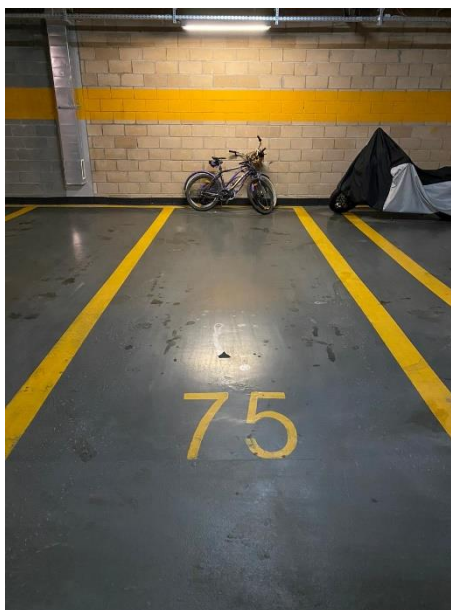
<sup>1</sup>Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Нагатинский\\_Затон\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Нагатинский_Затон_(район_Москвы))

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Машиноместо
Адрес согласно свидетельству о государственной регистрации права	
Тип недвижимого имущества	Помещение
Функциональное назначение	Машиноместо
Текущее использование	Машиноместо
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены Заказчиком, на определение рыночной стоимости величина балансовой стоимости не влияет
Общая площадь, кв. м	18,1
Вид права на объект оценки	Право требования
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных

### 6.3. Введения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объектом оценки является машиноместо, расположенные по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43, корп. 5, м/м №75

### 6.4. Фотографии объекта оценки



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

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости отражены все факторы и характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки, прочие факторы не выявлены.

### 6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате визуального осмотра выявлено, что объект оценки используется в соответствии с разрешенным использованием: машиноместо.

### 6.7. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

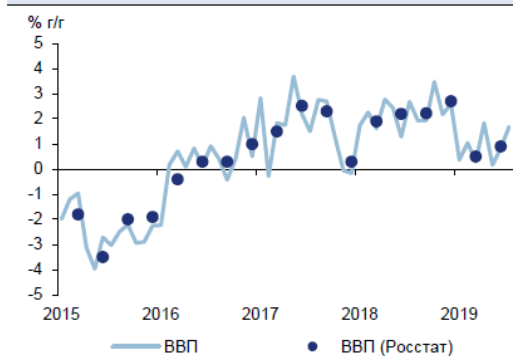
**Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках предоставленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.**

## 7. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. АВГУСТ 2019 ГОДА.<sup>2</sup>

### Экономическая активность

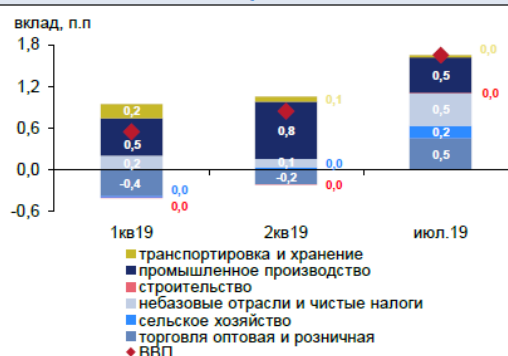
Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне<sup>1</sup> и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.

**Рис. 1. Рост ВВП в июле ускорился...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. ... на фоне улучшения динамики в сельском хозяйстве и торговле**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

**Рис. 3. Число вакансий на портале HeadHunter в июле вернулось к росту**



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Композитный PMI в июле преодолел отметку 50**



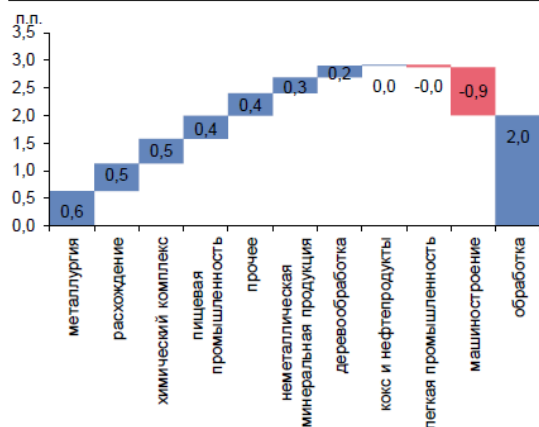
Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне).

Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того, производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

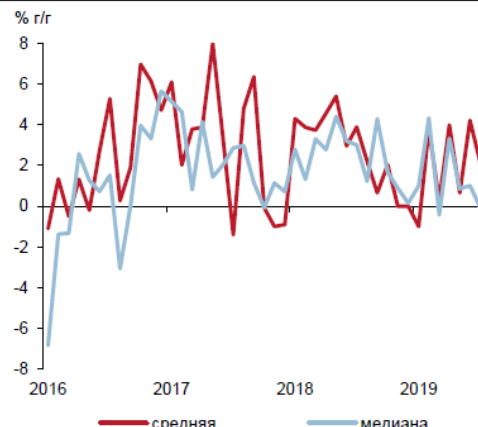
<sup>2</sup> Обзор подготовлен по данным Министерства экономического развития РФ.

**Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июле 2019 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности**



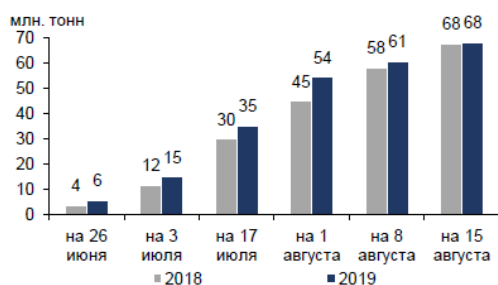
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне).

Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г).

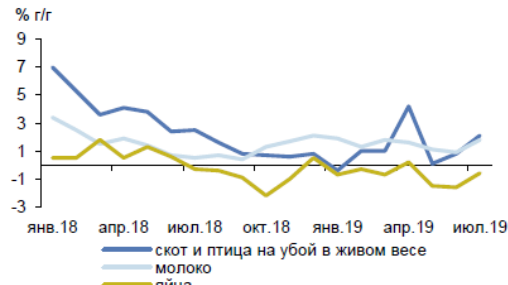
Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровнем около 1 % г/г в мае–июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

**Рис. 7. Показатели сбора зерновых и зернобобовых культур**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 8. Животноводство внесло вклад в ускорение роста сельского хозяйства**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем другие базовые отрасли – розничная торговля, строительство транспорт – в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться – до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле – 0,2 % г/г).

Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 (см. «Картина экономики. Июль 2019 года»).

**Рис. 9. Рост оборота розничной торговли в июле замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 10. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 остался около нуля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы с исключением сезонности в июле сохранился на уровне 4,6 % SA от рабочей силы. По предварительным данным Росстата, численность занятого населения с исключением сезонности в июле осталась практически на уровне июня, снизившись всего на 3,4 тыс. человек (0,0 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонного фактора в июле снизилась на 17,7 тыс. человек (-0,5 % м/м SA). При этом численность как занятых, так и безработных продолжает демонстрировать отрицательную динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года (-0,6 % г/г и -6,6 % г/г соответственно). В результате численность рабочей силы в июле снизилась на 0,9 % г/г (-1,0 % г/г в июне).

Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх – на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая – 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

**Рис. 11. Безработица пятый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 12. Рост реальной заработной платы в июле продолжил ускоряться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июль 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>ВВП</b>	1,7*	0,9	0,8*	0,2*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	5,9	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,0	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-1,2	1,3	0,4	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,8	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3,0	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	1,9	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	15,5	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,8	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,7	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,3	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,2	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	9,8	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,7	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	1,6	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	1,9	2,6	2,9	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	-	1,3	0,1	-0,4	0,8	0,9	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	7,1	7,7	7,7	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	-	2,3	0,3	0,0	1,1	2,1	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>3</sup>	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>3</sup>	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
<b>Численность рабочей силы<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		
<b>Численность занятых<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		
<b>Численность безработных<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		
<b>Уровень занятости<sup>4</sup></b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,4	59,4	59,4	59,3	59,4	59,4		
<b>Уровень безработицы<sup>4</sup></b>									
в % к рабочей силе /SA	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

<sup>3</sup> Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

<sup>4</sup> Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## 7.1. Анализ рынка объекта оценки <sup>3</sup>

Аналитики заметили рост спроса на покупку машино-мест в столичных новостройках. Рассказываем, сколько это стоит.

В Москве жители многоквартирных домов испытывают все больше проблем с парковками во дворах. Наземные гостевые парковки в московских дворах вне зависимости от сегмента жилого комплекса часто переполнены. В связи с этим аналитики отмечают рост спроса на покупку машино-мест в подземных и наземных многоуровневых паркингах. Если в 2017 году Росреестр зарегистрировал около 8,8 тыс. таких сделок, то в 2018-м — 12,1 тыс. (+37%).

Эксперты рассказали «РБК-Недвижимости», почему растет спрос на машино-места, что сегодня предлагают девелоперы покупателю, сколько стоят парковки и выгодно ли их приобретать.

### Спрос на паркинги в новостройках

В 2018 году в Москве наибольшее число сделок с машино-местами пришлось на новостройки бизнес-класса (48%) и массовый сегмент (эконом и комфорт) — 45%. В премиум-классе было заключено 6% сделок, в элитном — 1%, подсчитали риелторы «Метриум».

Наибольший рост спроса относительно 2017 года в компании «Метриум» зафиксировали в бизнес-классе (+91%) и массовом сегменте (+18%). В премиум-классе и элитном количество приобретенных по ДДУ машино-мест, наоборот, показало отрицательную динамику на 5% и 59% соответственно.

### Какие машино-места бывают в новостройках

Риелторы выделяют три типа паркингов, которые сегодня есть в новостройках: подземные, наземные многоуровневые и плоскостные (гостевые). Если первые два типа застройщики продают (редко сдают в аренду), то последний — обычно бесплатный.

При высокой плотности населения и реализации концепции «двор без машин» девелоперы строят подземные и/или наземные многоуровневые паркинги. При наличии большего пространства девелоперы могут сочетать наземную и плоскостную парковки. Однако определяющим критерием в конечном счете становится экономика проекта, объясняет управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

<sup>3</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5c66d5689a7947b5947fa6a1>

## Что предлагают девелоперы

Сегодня, по данным bnMAP.pro (сервис «Бест-Новострой»), в границах старой Москвы ведутся продажи в 828 корпусах с квартирами и апартаментами. Львиная доля корпусов (44%) располагает подземной парковкой. Еще 7% корпусов обеспечены наземными паркингами, а около 1% — наземно-подземными (всего пять проектов). В 10,6% корпусов при этом нет в продаже гаражей или машино-мест от застройщика, но дома находятся вблизи городских наземных паркингов и жители могут использовать такие парковки, отмечают аналитики bnMAP.pro.

По данным «Метриума», в старых границах столицы в жилых новостройках (без учета апартаментов) массового сегмента 87% новостроек имеет подземный паркинг, в бизнес-классе — в 97%, как и в премиум-классе. Наконец, в элитном классе 99% парковок подземные.

## Сколько стоят машино-места

На протяжении последних трех лет средняя стоимость на столичные паркинги оставалась примерно на одном и том же уровне, отмечают риелторы. Средняя стоимость подземного паркинга в массовом сегменте, по данным «Метриума», составляет 1,2 млн руб., в наземном — 850 тыс. руб. В бизнес-классе показатель для подземного паркинга достигает 2,2 млн руб., в премиум-классе — 3,5 млн руб., в элитном — 6 млн руб.

Сегодня минимальная стоимость машино-места в новостройках Москвы, по данным «Бест-Новострой», составляет 480 тыс. руб. (подземный паркинг), максимальная — 10,2 млн руб. В среднем при покупке машино-места стоит ориентироваться на сумму порядка 1,5–2,5 млн руб.

Однако даже в столичных новостройках девелоперы вынуждены продавать паркинг по себестоимости или себе в убыток, поэтому в Подмоскovie редко можно встретить проекты с подземным паркингом по причине высоких затрат на их строительство, отмечает Литинецкая. При этом, по словам директора компании «НДВ-Девелопмент» Андрея Стригалева, паркинги в московских новостройках массового сегмента продаются долго и часто не заполнены на 100%.

## Что выгоднее: аренда или покупка

Некоторые покупатели вкладывают средства в машино-места для последующей их сдачи в аренду. Инвестиции в парковки с точки зрения дальнейшей продажи, скорее всего, невыгодны, считает Доброхотова. Обычно машино-места доступны к покупке ближе к моменту ввода дома, соответственно, не каждый проект может гарантировать интересный рост цены, поясняет она. К тому же места в таких паркингах распродаются дольше и не всегда на 100%, отмечают риелторы.

Однако если инвестор приобретает квартиру с целью последующей сдачи в аренду, то это может оказаться более выгодным вложением, чем в жилье. По оценке «Метриум», срок окупаемости машино-места составляет порядка десяти лет. Это ниже, чем период возврата вложений в квартиру при ее сдаче в аренду, утверждает Литинецкая. Стригалева из «НДВ» не согласен с этим мнением: «Машино-места являются наименее интересными для вложения денег по причине высокой стоимости, которая влияет впоследствии на арендную ставку».

Для многоуровневых наземных парковок нормальными арендными ставками, по данным Стригалева, считаются 3–5 тыс. руб. в месяц, для подземных паркингов — 8–10 тыс. руб. в месяц (при этом подземные паркинги будут заполнены максимум на 30%). «Большинство людей, арендующих машино-места, даже психологически не готовы платить такие деньги. Поэтому собственнику машино-места будет сложно сдать его в аренду. Даже если это получится, в лучшем случае при арендной ставке в 8 тыс. руб. в месяц и цене покупки в 1,5 млн руб. окупаемость машино-места составит 15,5 года. Зачастую этот срок достигает и 20–25 лет. Поэтому арендовать выгоднее», — поясняет эксперт.

## 7.2. Анализ рынка фактических данных

При мониторинге рынка продажи машиномест в районе оценки, были выявлены следующие предложения:

Наименование показателя	Объекты-аналоги		
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Месторасположение	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 39Ак1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 43К3	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3
Этаж	Подземная	Подземная	Подземная
Общая площадь	18,0	23,8	22,3
Цена объекта, руб.	2 390 000	3 000 000	2 150 000
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195056835/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195056835/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208804304/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208804304/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223431917/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223431917/</a>

Источник информации: анализ Оценщика

## 7.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Основные ценообразующие факторы для машиноместа (жилой машиноместо):



- на вид передаваемых прав;
- на торг (снижение цены в процессе торгов);
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь;

#### **Поправка на торг**

**Скидка на торг применялась согласно данным сайта статриелт**

#### **Поправка на площадь**

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

#### **7.4. Основные выводы относительно рынка объекта оценки**

##### **1. Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим, противопожарным нормативам и т.п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

В соответствии с ФСО-7 п.13:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

## 8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 8.1. Понятие рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости<sup>4</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

**Профессиональное суждение оценщика** – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»).

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

---

<sup>4</sup>Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

### 8.3. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

#### 8.4. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.**

**Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Сравнительный подход**, согласно п. 12, п. 13 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 15, п. 16 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.».

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;

- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 18, п. 19 ФСО № 1:

«п. 18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

п. 19 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустраняемый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

### **8.5. Описание процедуры согласования**

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Согласно ФСО 7 п. 26:

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Как указывалось ранее и в соответствии приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) №297 от 20 мая 2015 года «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

### **Методы оценки**

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. Как правило, при оценке рыночной стоимости права собственности на земельные участки используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости замещения или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

#### **9.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил метод сравнения продаж.



Метод сравнения продаж основан на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### **Обоснование выбора метода оценки**

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки<sup>5</sup>.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

#### **Формирование репрезентативной выборки для машиноместа**

Проанализировав фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: общая площадь. При этом Оценщик

<sup>5</sup>«Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по назначению и местоположению.

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок машиномест в районе Хорошево-Мневники, Оценщик отобрал 3 аналога.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади.

#### Определение поправок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на вид передаваемых прав;
- на торг (снижение цены в процессе торгов);
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на материал стен.

#### Поправка на вид передаваемых прав

Корректировка вводится согласно онлайн справочнику (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>).

##### 4. *Корректировка на право собственности*

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Для объектов-аналогов №1-3 применяется корректировка 0,9.

#### Поправка на торг

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Корректировка составляет -11,4%

### Поправка на финансовые условия

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

### Поправка 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.

### Поправка на дату предложения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, так как дата оценки – 03.09.2019 г., а дата предложений объектов-аналогов - сентябрь 2019 года.

### Поправка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Хорошево-Мневники, поправка на местоположение не вводится.

### Поправка на площадь

Поправка по данному элементу сравнения не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

### Поправка на этаж расположения

Поправка по данному элементу сравнения не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

### Расчет стоимости машиноместа

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения продажи, рублей		2 390 000	3 000 000	2 150 000
Общая площадь, кв.м.	18,10	18,0	23,8	22,3
Цена за единицу площади, руб/м <sup>2</sup>		132 778	126 050	96 413
<b>Передаваемые права</b>	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки</i>		0,90	0,90	0,90
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		119 500	113 445	86 772
<b>Условия финансирования</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		119 500	113 445	86 772
<b>Условия рынка (Время продажи)</b>	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		119 500	113 445	86 772
Корректировка на торг, руб.		-150 000	-150 000	-150 000
<b>Корректировка на торг, %</b>	-	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		<b>105 877</b>	<b>100 512</b>	<b>76 880</b>
<b>Месторасположение</b>	г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43, корп. 5	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 39Ак1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 43К3	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3
<i>Величина корректировки</i>	1,0	1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м <sup>2</sup>		105 877	100 512	76 880

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	18,1	18,0	23,8	22,3
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Цена объекта оценки после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		105 877	100 512	76 880
Техническое состояние объекта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		105 877	100 512	76 880
Средневзвешенная стоимость элемента сравнения после корректировок, руб./кв. м	<b>94 423</b>			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	<b>1 709 056</b>			

Таким образом, стоимость машиноместо, рассчитанное методом сравнения продаж, составляет на 03.09.2019г. округленно:

**1 709 000 (Один миллион семьсот девять тысяч) рублей**

## 9.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода возможно методом капитализации земельной ренты, методом остатка и методом предполагаемого использования.

Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Оценщик не располагает информацией о земельных участках аналогичной площади, сдаваемых в аренду. Ввиду отсутствия достаточной информации не представляется возможным провести расчет рентных платежей.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Так как земельный участок застроен, то Оценщик принял решение не производить расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования.

Условие применения метода остатка – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов могут быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или машиноместа либо продажа земельного участка или машиноместа в наиболее вероятные сроки. Вследствие сложившейся на дату оценки неопределенности на рынке земли и по причинам, приведенным выше, Оценщик принял решение не производить расчет стоимости объекта оценки методом остатка.

Изучив количественные и качественные характеристики жилого дома, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке жилья имеется достаточное количество предложений по купле-продаже домов, что говорит о развитом рынке и дает достоверный результат.

**На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о невозможности применения методов доходного подхода для оценки объекта оценки.**

## 9.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для замещения либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки....»

«Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний...».

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости замещения (восстановления) или стоимости замещения построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

При расчете стоимости объекта оценки данный подход не применялся, учитывая достаточно развитый вторичный рынок жилой недвижимости, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

**На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о невозможности применения методов затратного подхода для оценки объекта оценки.**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Описание процедуры согласования

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал сравнительный подход, расчет затратным и доходным подходами не проводился.

Сравнительному подходу присвоен вес в размере 1,00.

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости объекта оценки, был получен результат расчета итоговой величины рыночной стоимости, представленный в таблице ниже:

Табл. 10.1

### Согласование результатов для машиноместа

Подход	Стоимость , руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты , руб.
Сравнительный	1 709 056	1,00	1 709 056
Доходный	-	-	-
Затратный	Обоснованно не применялся	-	-
<b>Рыночная стоимость округленно, руб.</b>			<b>1 709 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

По результатам произведенных расчетов итоговая рыночная стоимость машиноместа, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43, корп. 5, м/м №75 по состоянию на 03.09.2019 года составляет округленно:

**1 709 000 (Один миллион семьсот девять тысяч) рублей**

## **11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ**

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № ОО2020П-10 от 21.01.2019 г, Оценщиком сделан вывод о том, что итоговая рыночная стоимость машиноместа, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 43, корп. 5, м/м №75 по состоянию на 03.09.2019 года составляет округленно:

**1 709 000 (Один миллион семьсот девять тысяч) рублей**

Оценщик

\_\_\_\_\_/Смирнов С.С./

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

**Я, Смирнов Сергей Сергеевич, являясь профессиональным оценщиком недвижимости, заявляю:**

- все факты, изложенные в настоящем отчете, мною проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мною недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности, а так же Правилами осуществления оценочной практики профессиональными оценщиками недвижимости.

**Оценщик**

\_\_\_\_\_/Смирнов С.С./



## **13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **13.1. Нормативные акты и Использованная литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
5. Международные стандарты оценки (МСО 1-4). Выпуск 9, 2011 г.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждено распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р).
7. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
8. Постановлению №1 от 01.01.2002г. (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.
9. Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г.(ЕНАО).
10. Региональные нормы продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве (МГСН).
11. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
12. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.
13. Д. В. Виноградов. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Владимир, 2007.
14. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
15. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №16, 2015, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». – Москва, 2015 г.
16. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014. Под ред. Л. А. Лейфера.
17. Интернет-сайты: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [maps.rosreestr.ru](http://maps.rosreestr.ru); [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org); [maps.yandex.ru](http://maps.yandex.ru);

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Г-21/149-Ж

г. Москва

05 марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПСФ «КРОСТ», в лице Муравьевой Светланы

## Политика конфиденциальности

1.2. Настоящим «Стороны» определили, что «Основной договор» будет заключен в срок, не позднее 60 (шестьдесят) дней с даты государственной регистрации права собственности «Стороны 1» на «Машинно-место» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.3. «Машинно-место», указанное в п.1.1, с даты заключения настоящего Договора является зарезервированным за «Стороной 2» до момента заключения «Основного договора», при условии выполнения «Стороной 2» обязанностей по оплате по настоящему Договору.

1.4. Настоящий Договор отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые были сделаны «Сторонами» в отношении предмета настоящего Договора в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.

### 2. СУММА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость «Машинно-места» по Основному договору составляет сумму в рублях эквивалентную **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч)** рублей, включая НДС и является обеспечительной мерой для заключения Основного договора.

2.2. В случае внесения оплаты «Стороной 2» через филиалы Сберегательного банка РФ или другие коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается «Стороной 2» отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося «Стороне 1».

2.3. Стоимость «Машинно-места» является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. При заключении «Сторонами» Основного договора денежные средства, перечисленные «Стороной 2» «Стороне 1» в соответствии с условиями настоящего Договора, засчитываются в счет оплаты стоимости «Машинно-места» по Основному договору.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1 Обязательства «Стороны 2»:

3.1.1. В срок, не позднее 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего письменного или устного уведомления «Стороны 1», заключить со «Стороной 1» Основной договор.

3.1.2. В счет обеспечения исполнения обязательств по заключению Основного договора уплатить в пользу «Стороны 1» денежные средства в соответствии со следующим графиком:

- 810 000 (Восемьсот десять тысяч) рублей не позднее 14 марта 2014 г.
- 472 500 (Четыреста семьдесят две тысячи пятьсот) рублей не позднее 05 июня 2014 г.
- 472 500 (Четыреста семьдесят две тысячи пятьсот) рублей не позднее 05 сентября 2014 г.
- 472 500 (Четыреста семьдесят две тысячи пятьсот) рублей не позднее 05 декабря 2014 г.
- 472 500 (Четыреста семьдесят две тысячи пятьсот) рублей не позднее 05 марта 2015 г.

# Политика конфиденциальности

## 3.2. Обязательства «Стороны 1»:

3.2.1. Осуществить регистрацию настоящего Договора в реестре «Стороны 1».

3.2.2. Заключить со «Стороной 2» Основной договор, на условиях, согласованных «Сторонами» в настоящем Договоре.

3.2.3. До момента заключения Основного договора «Сторона 1» вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора при условии письменного уведомления «Стороны 2» о таком отказе. Настоящий Договор будет считаться прекращенным по истечении 1 (одного) месяца с момента направления «Стороной 1» уведомления «Стороне 2» об отказе от исполнения настоящего Договора. При этом, «Сторона 1» обязуется возратить «Стороне 2» ранее уплаченный по настоящему Договору обеспечительный платеж не позднее 2 (двух) месяцев с момента прекращения настоящего Договора в связи с отказом «Стороны 1» от его исполнения. Какие-либо возможные убытки, любые виды компенсационных выплат в связи с отказом «Стороны 1» от настоящего Договора, «Стороне 2» не выплачиваются.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. В случае нарушения «Стороной 2» обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором, «Сторона 1» вправе начислить на «Сторону 2» пени за просрочку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы, подлежащей оплате, но не более 10% от стоимости «Машинно-места».

4.3. При просрочке обязательств «Стороны 2» по оплате более чем на 1 (один) месяц от установленных настоящим Договором сроков, «Сторона 1» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом в письменной форме «Сторону 2».

В этом случае «Сторона 1» в течение 5 (пяти) дней с момента реализации третьим лицам «Машинно-места», возвращает «Стороне 2» денежные средства, полученные согласно п.3.1.2 настоящего Договора, за вычетом штрафных санкций и с удержанием неустойки в размере 10% от суммы, подлежащей возврату.

4.3.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе «Стороны 2» «Сторона 1» осуществляет возврат «Стороне 2» полученных от неё по настоящему Договору денежных средств за вычетом штрафных санкций и с удержанием неустойки в размере 20-ти % от суммы обеспечительного платежа, указанного в п. 3.1.2. настоящего Договора.

4.4. Возврат денежных средств «Стороне 2» осуществляется в безналичной форме.

4.5. В случае виновного неисполнения «Стороной 1» обязательств по заключению «Основного договора» в срок, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, «Сторона 1» в течение 4 (четырёх) месяцев с момента получения соответствующего письменного требования «Стороны 2», обязана выплатить «Стороне 2» штраф в размере 0,1% за каждый месяц просрочки, но не более 2% от оплаченной стоимости «Машинно-места».

4.6. В случае, если «Сторона 2»:

- отказывается от исполнения настоящего Договора;
- досрочно отказывается от заключения Основного договора;
- отказывается от заключения Основного договора после получения уведомления «Стороны 1» о заключении Основного договора;

«Сторона 1» обязуется возвратить «Стороне 2» ранее уплаченный по настоящему Договору обеспечительный платеж не позднее 2 (двух) месяцев с момента прекращения настоящего Договора. Моментом прекращения настоящего Договора признается дата вручения «Стороне 1» письменного уведомления «Стороны 2» об отказе от настоящего Договора. При этом, в связи с отказом «Стороны 2» от исполнения настоящего Договора, «Сторона 1» вправе удержать штраф в размере 20% от обеспечительного взноса, подлежащего возврату «Стороне 2».

4.7. Принимая во внимание, что расчеты «Сторон» осуществляются в рублях РФ, в случае досрочного расторжения Договора «Сторона 1» возвращает «Стороне 2», полученную от нее денежную сумму в рублях, без какого-либо увеличения рублевой суммы возврата, не зависимо от возможного уменьшения курса рубля РФ по отношению к доллару США на дату расторжения настоящего Договора.

4.8. Настоящий Договор считается незаключенным и не повлечет правовых последствий для обеих «Сторон» в случае нарушения «Стороной 2» обязательств по оплате первого платежа, указанного в п. 3.1.2.

## 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору допускаются только по соглашению «Сторон».

5.2. Вся предоставляемая «Сторонами» друг другу информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, считается конфиденциальной.

5.3. «Сторона 2» вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия «Стороны 1».

5.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ.

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. «Стороны» освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, возникающих после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые «Сторона» не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые «Стороны» не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, военные действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, органов исполнительной власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, а также возможные изменения проекта планировки территории, на которой располагается «Объект», несоблюдение сроков ввода «Объекта» в эксплуатацию.

6.2. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении выше указанных форс-мажорных обстоятельств.

6.3. Если действие форс-мажорных обстоятельств сделает невозможным для одной из «Сторон» исполнение ее обязанностей по настоящему Договору в течение более чем 6 (шести) месяцев, то любая из «Сторон» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими «Сторонами» и действует до заключения Основного Договора.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, по одному экземпляру Договора для каждой из «Сторон».

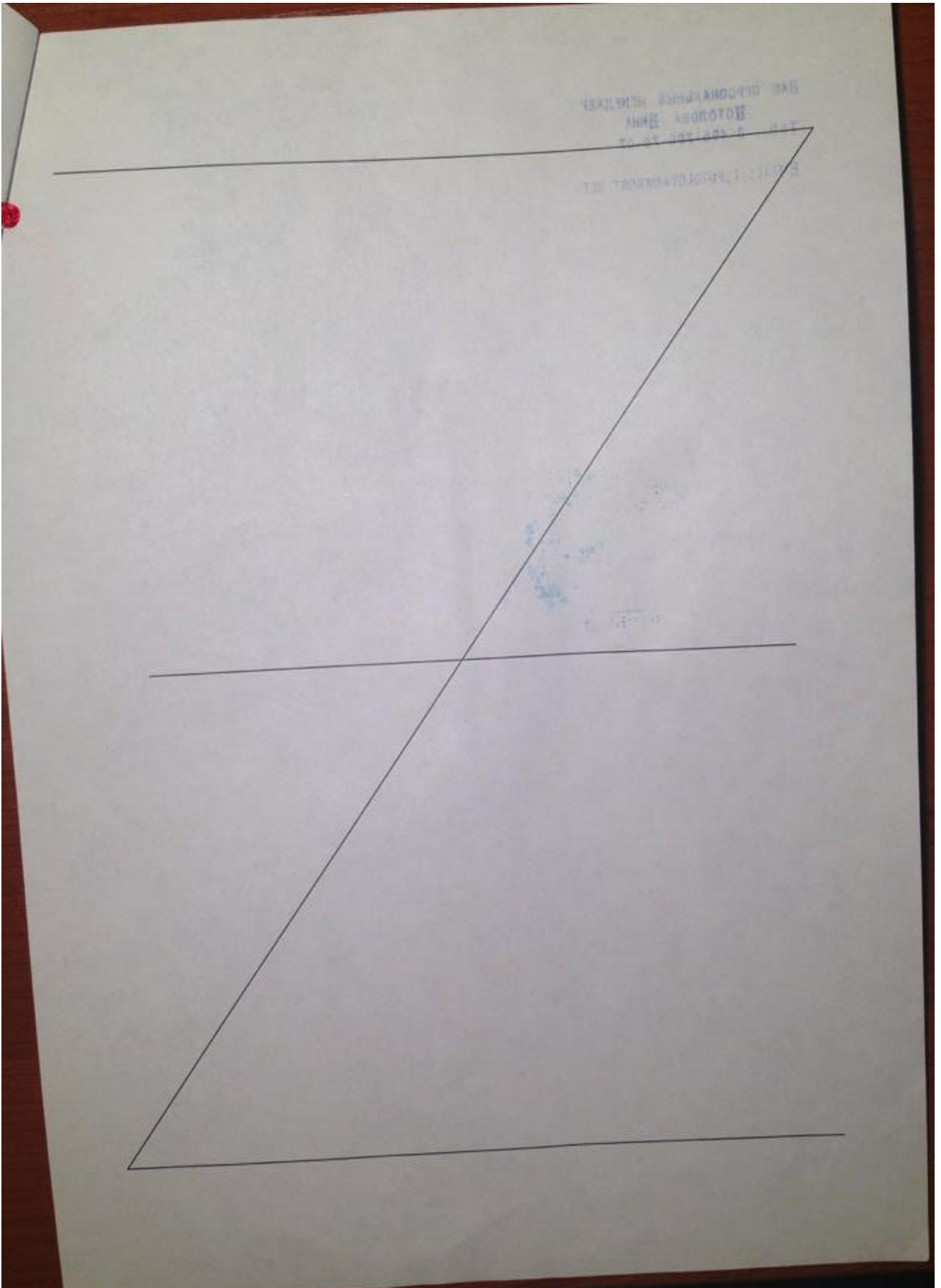
## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Сторона 1»

ООО «ПСФ «Крест»

125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 11  
ИНН 50/001750 ОАО «ТЭМЕР»

# Политика конфиденциальности



ПРОШНО И СКРЕПЛЕНО  
3. При - ЛИСТОВ  
МУРАВЬЕВА С.В.

ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР  
ПОТолоВА ИННА  
ТЕЛ. 8(495)790-70-07

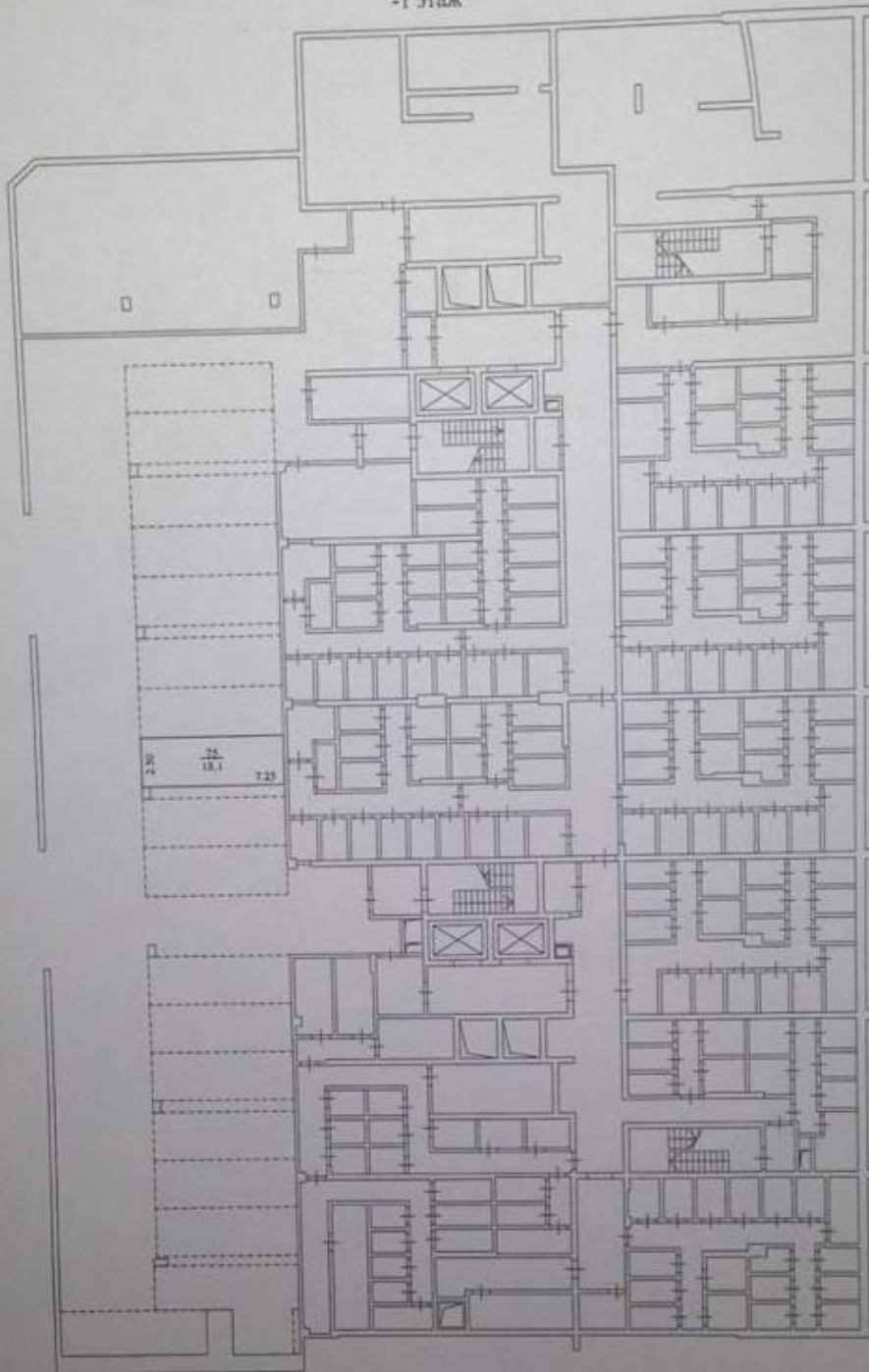
EMAIL: I\_POTOLOVA@KROST.NET



*И.М.*





План части этажа

-1 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

-  - часть границы вновь образованного машино-места
-  - стена с проемом и дверью
-  - перегородка
-  - лестница

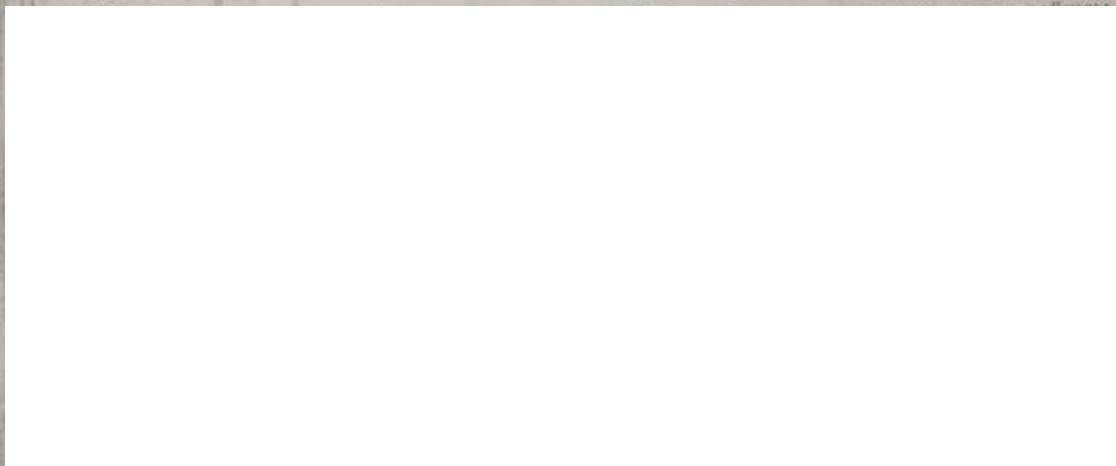
Согласовано  
Менеджером ООО «Корвет»  
02.09.2019г. Менеджер



г. Москва

Договор № 75

«27» октября 2015 года



1.2. В состав работ и услуг по настоящему Договору входит:

- услуги и работы по поддержанию работоспособности систем вентиляции, отопления, водоснабжения, дымоудаления, сетей электроснабжения и лифтового оборудования;
- техническое обслуживание и ремонт автоматических ворот;
- технический осмотр и работы по устранению неисправностей инженерных сетей и коммуникаций;
- клининговые услуги и работы;
- техническое обслуживание, сопровождение и ремонт ИТП;
- выполнение планово - предупредительных (профилактических) ремонтов;
- услуги и работы по санитарному содержанию (дезинфекция, дератизация) объекта и мест общего пользования;

1.3. Исполнитель вправе привлекать к выполнению Услуг и работ по настоящему Договору третьих лиц без предварительного получения на то согласия Заказчика.

1.4. Исполнитель самостоятельно определяет периодичность проведения работ и услуг в течение срока действия настоящего Договора и обеспечивает Заказчику возможность пользоваться Объектом в период проведения Работ.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению услуг и работ в течение 3 (трех) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора.

2.1.2. Выполнять услуги и работы в соответствии с требованиями правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и обеспечить надлежащее содержание инженерного оборудования и прилегающей территории Объекта.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние Объекта и инженерного оборудования, не допуская действий, приводящих к порче или уничтожению инженерного оборудования и Объекта.

2.2.2. Соблюдать правила пожарной безопасности на территории Объекта. При движении на территории объекта соблюдать установленный порядок движения в соответствии с линиями разметки и знаков. Соблюдать на территории подземной автостоянки движение со скоростью не более 5 км/ч.

2.3.3. Заказчик предоставляет Исполнителю информацию об автомобиле, который он паркует на машиноместо № 75, а именно: марку, государственный регистрационный знак. При смене

паркуемого автомобиля Заказчик заранее (за один день до начала парковки) уведомляет Исполнителя и предоставляет вышеуказанную информации об автомобиле.

2.3.4. В случае изменения адреса регистрации, Заказчик обязан уведомить и предоставить новый адрес Исполнителю в течении 3-х рабочих дней.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Проверять ход и качество выполнения Исполнителем услуг и работ по настоящему Договору.

### 3. ЦЕНА РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена услуг и работ составляет 2 300 рублей в месяц (две тысячи триста) руб. 00коп., в том числе НДС 18%.

2.2. Исполнитель до 5-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, выставляет Заказчику платежный документ (квитанцию) для оплаты услуг по Договору.

2.3. Оплата оказанных услуг и работ производится по безналичному расчету путем перечисления Заказчиком денежных средств на расчетный счет Исполнителя, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным.

2.4. Исполнитель имеет право, в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год, начиная с 2015 г. и далее ежегодно, пересматривать стоимость услуг и работ по настоящему Договору на сумму, рассчитанную путем увеличения действующей стоимости услуг и работ в пределах 10 %, письменно уведомив Заказчика не менее чем за 1 (один) месяц до даты такого увеличения. В случае увеличения стоимости услуг и работ, Стороны вносят соответствующие поправки в Договор и подписывают с этой целью необходимые документы.

2.5. Неиспользование Заказчиком машиноместа не даёт ему права на неоплату оказанных Исполнителем услуг по содержанию и обслуживанию машиноместа, таким основанием является только расторжение Договора.

2.6. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Исполнителем по Договору, без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде и считать факт оплаты услуг по Договору, подтверждением выполнения Исполнителем обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Заказчиком Исполнителю в течение 1 (одного) месяца после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение условий оплаты, оговоренных п.3.4. настоящего Договора, Заказчик по письменному требованию (претензии) Исполнителя выплачивает пени в размере 0.1 % от суммы задолженности за каждый день просроченной оплаты.

4.2. За нарушения сроков выполнения услуг и работ Исполнитель по письменному требованию Заказчика выплачивает пени в размере 0,1 % от цены услуг и работ за каждый день просрочки.

4.3. В случае невыполнения условий настоящего договора любая из Сторон вправе расторгнуть Договор, предварительно уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за 15 дней до предполагаемой даты расторжения договора с изложением оснований в письменной форме.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К событиям чрезвычайного характера в контексте настоящего Договора относятся: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия и любые другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон, при условии, что эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

4.5. При наступлении и прекращении указанных в п. 4.4. обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна немедленно известить об этом другую Сторону в письменной форме.

4.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора. Стороны несут друг перед другом материальную ответственность в размере фактически причиненного ущерба.

4.7. Заказчику запрещена на территории Объекта мойка собственных транспортных средств (за исключением специально отведенных мест), ввоз, хранение взрывчатых веществ, зимней и летней резины, горючих материалов, газовых баллонов и прочих огнеопасных веществ, и материалов, а также иных вещей, создающих угрозу возникновения пожара и (или) иных чрезвычайных ситуаций.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

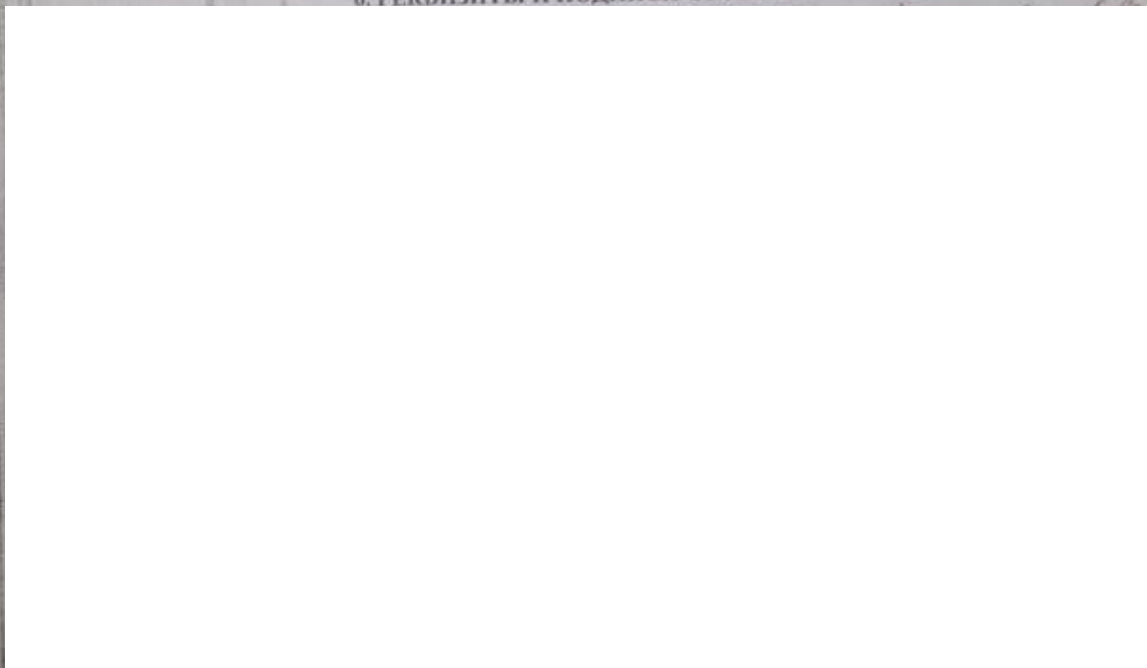
5.1. Все права и обязанности Сторон, предусмотренные Договором, распространяются на отношения сторон с момента подписания Акта приема-передачи либо Акта доступа, либо с даты фактического пользования машиноместом, либо получения права собственности, в зависимости от того какое событие наступит ранее.

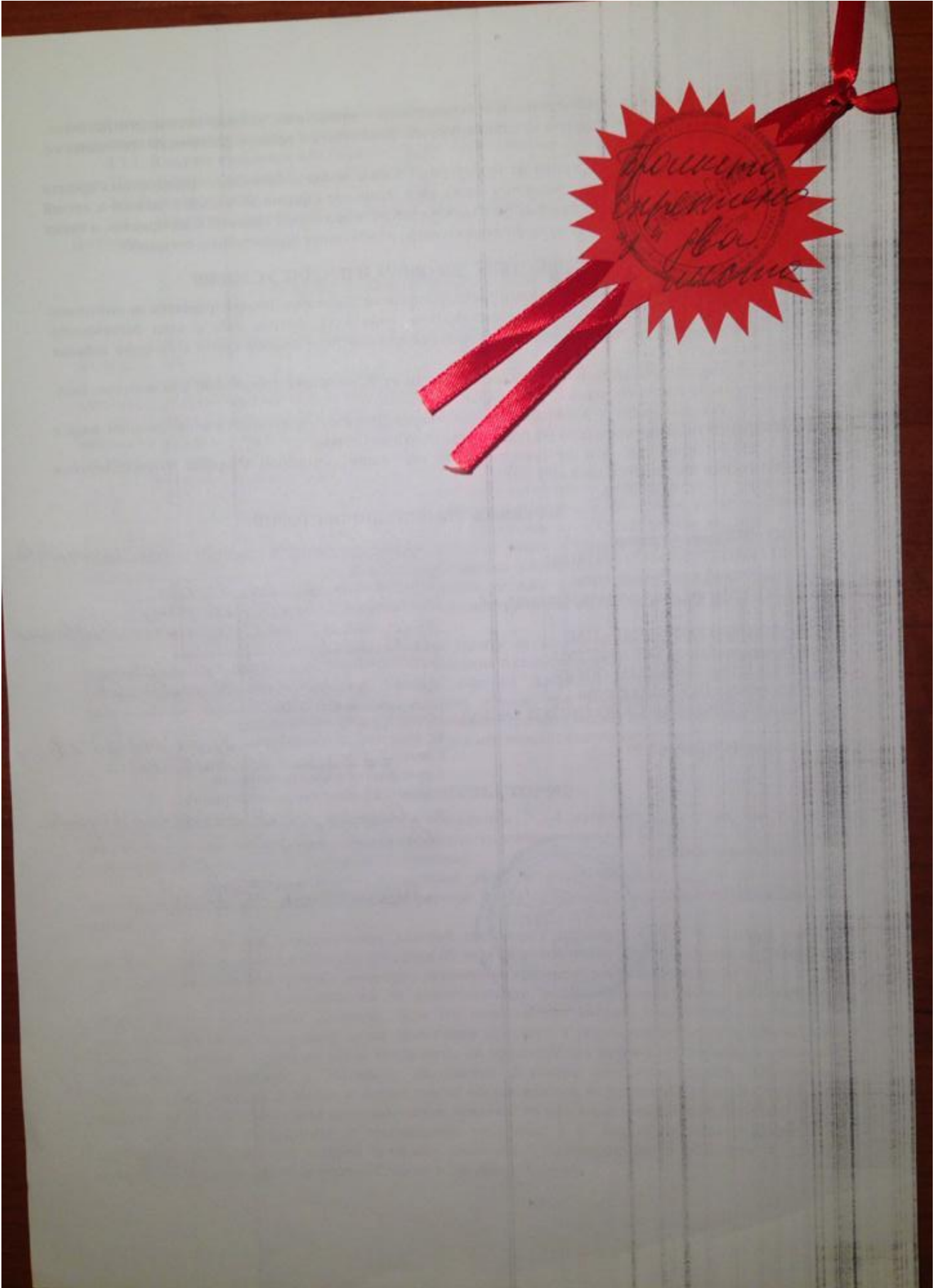
5.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Заказчику, один Исполнителю.

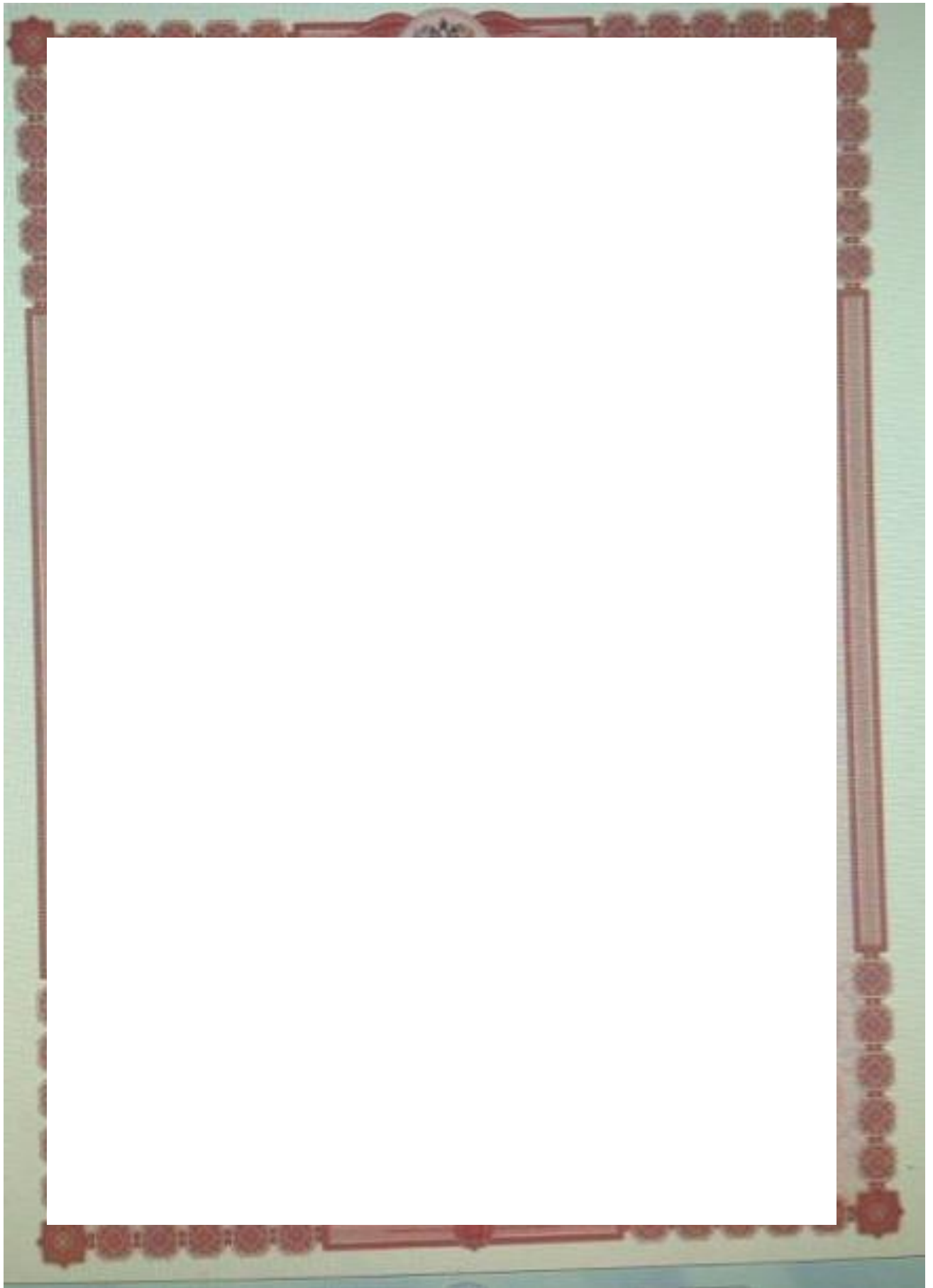
5.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде с подписанием уполномоченных на то, представителей обеих Сторон.

5.5. Во всем том, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### **6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**







# 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

## Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/195056835/


КУЛЬШАН Таблицы РАБОТА

15 ноя, 22:14 305 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Машинместо, 18 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 39Ак1 [На карте](#)  
Полежаевская · 20 мин. пешком Октябрьское поле · 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото

**18 м<sup>2</sup>** **Машинместо**  
Площадь Тип

Продаётся м/ место в ЖК Велтон парк. Огороженная, охраняемая территория.

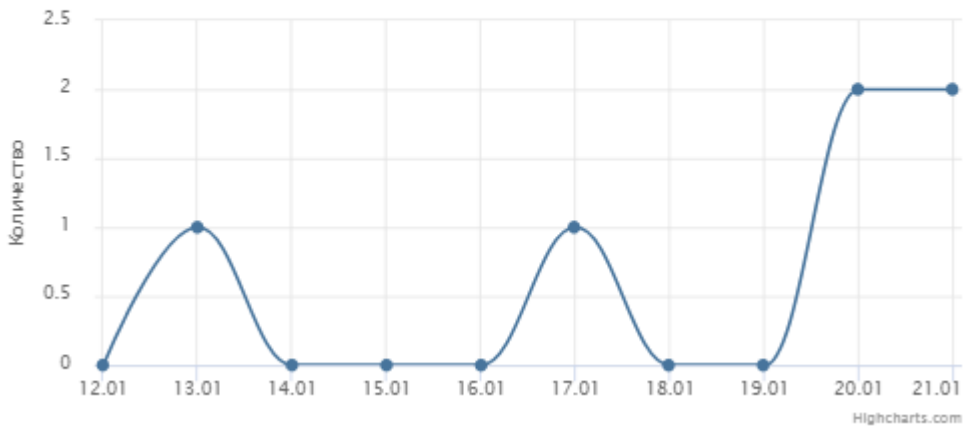
**2 390 000 Р** ↑ ↓  
132 778 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)

PRO  
**Карина Хрусталева**  
На рынке с 1993 года  
Еще 10 объектов  
**+7 985 620-16-62**  
СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

### Статистика просмотров за последние 10 дней

306 просмотров с даты создания объявления 14.10.2018

6 просмотров за последние 10 дней



## Объект-аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/208804304/


КУЛЬШАН Таблицы РАБОТА

1 янв, 03:43 194 просмотра, 2 за сегодня

### Машинместо, 23,8 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 43К3 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



2 фото

**23,8 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машинместо**  
Площадь Парковка Тип

Продается большое машино-место, можно приобрести второе рядом, торг.

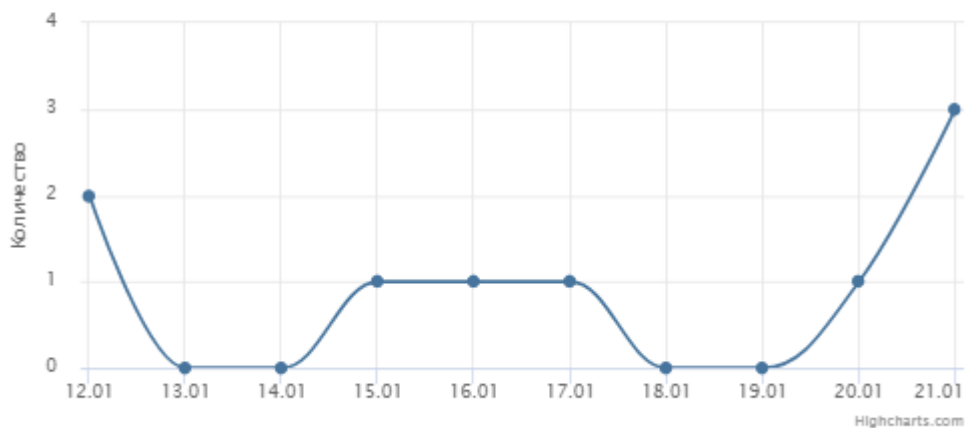
**3 000 000 Р**  
126 051 Р за м<sup>2</sup>

**PRO**  
**ZAPAD REALTY** - офис Серебряный бор  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2015 года  
Еще 53 объекта

**+7 903 135-88-33**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

## Статистика просмотров за последние 10 дней

195 просмотров с даты создания объявления 30.05.2019  
9 просмотров за последние 10 дней



# Объект-аналог №3

www.cian.ru/sale/commercial/214770235/

КУЛЬШАН Таблицы РАБОТА

15 янв, 17:05 123 просмотра, 0 за сегодня Платное


## Машиноместо, 22,3 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 3 [На карте](#)

Улица Народного Ополчения откроется в 2020 · 20 мин. пешком

Карамышевская откроется в 2020 · 32 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [⬇](#) [⬅](#) [⚙](#) [⚠](#) Пожаловаться



7 фото

22,3 м<sup>2</sup> **Подземная** **Машиноместо**  
Площадь Парковка Тип

Машиноместо 41, в подземном паркинге на - 2 этаже, рядом с входом. Размер 22,3 м2 позволяет легко ставить полноразмерный джип. Без соседей! Теплый, яркий, чистый, сухой паркинг. Автоматические ворота с пультом, система видео наблюдения, охрана 24/7. Если Вы любите комфорт, и не хотите втискиваться на свое парковочное место дабы не помять авто соседа, это место для Вас). Собственник.

2 150 000 ₪ ↓ ⌵

96 413 ₪ за м<sup>2</sup>

ID 17449015

+7 985 152-53-86

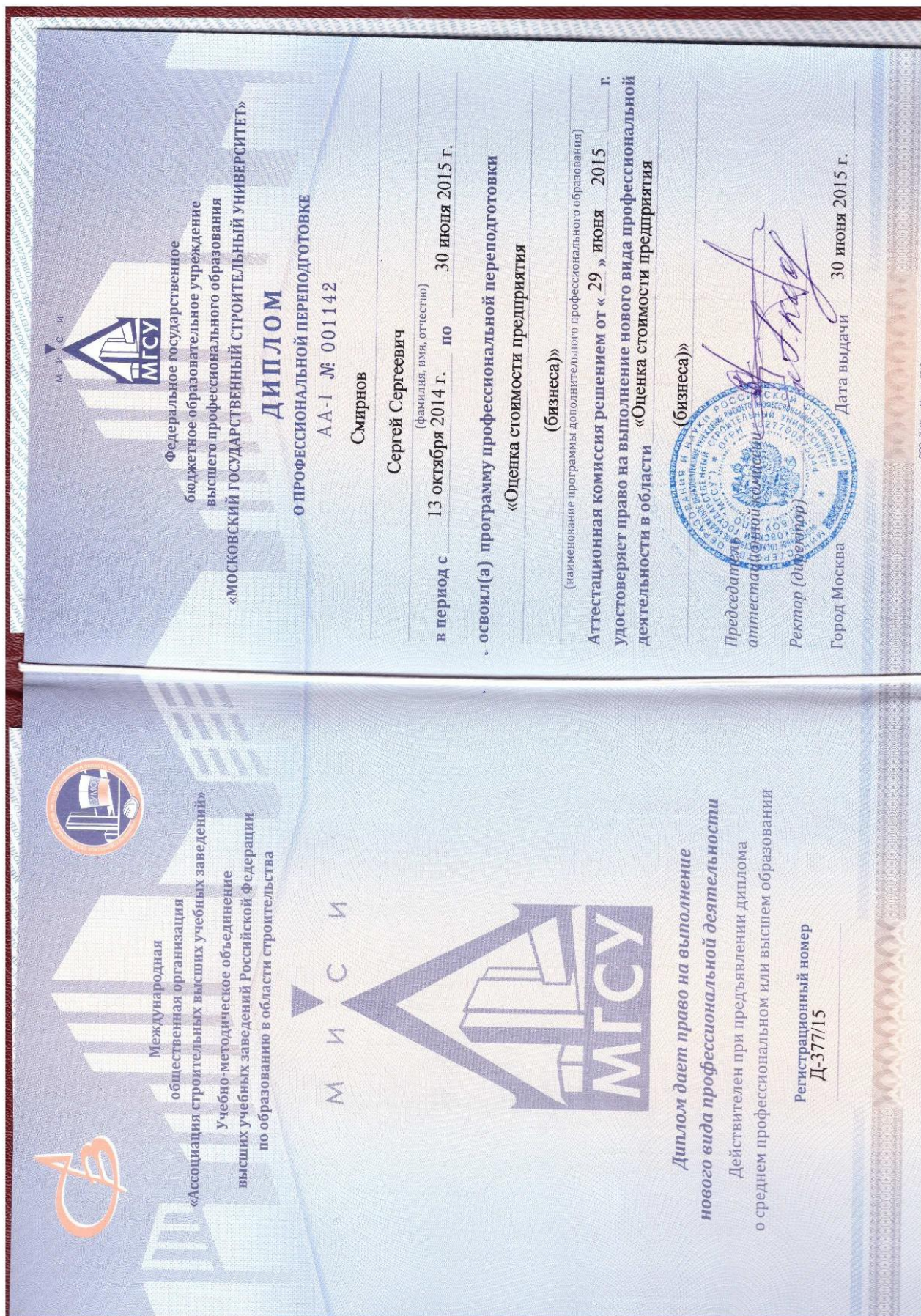
СМС доставлены не будут звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)









**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.12.2018 г.

№ 2628

**Смирнов  
Сергей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 21.12.2018 г.  
Реестровый номер 2628

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.12.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000585

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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016109-1

« 14 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Смирнову Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 14 » декабря 20 18 г. № 101


Директор

 А.С. Бункин


Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » декабря 20 21 г.



009183 - KA1

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20174/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		8 апреля 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Смирнов Сергей Сергеевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 672300839264	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 8 апреля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 7 апреля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>5 950.00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 апреля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Смирнов Сергей Сергеевич	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**ПОЛИС N 190005 - 035 - 000143  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь: Акулова Ольга Владимировна**  
 Адрес: 143700, Московская область, п. Шаховская, ул. Шамонина, д.17, кв. 40  
 Паспорт РФ 46 05 466330  
 Выдан: 07.08.2003 г. отделом внутренних дел Шаховского района Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984719**  
 Дата выдачи: 26 сентября 2008 г.  
 Выдан (кем): НОУ ВПО «Московской финансово-промышленной академией»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

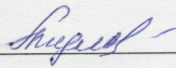
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

*Настоящий Полис действует с 16 ноября 2019 г. по 15 ноября 2020 г.  
 Полис вступает в силу при условии оплаты страховой премии.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 /О.В.Акулова/	Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г. Телефон: 737-03-30, доб.108
	М.П. /О.А.Миронова/ Полис оформила: Блинова О.И.

Дата выдачи полиса: 07.10.2019 г.