

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 08.06.2016 Г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА, В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценки	3
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	3
1.4. Основные факты и выводы	4
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	8
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	8
3.4. Расположение Объекта оценки	9
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
3.6. Фотографии Объекта оценки	14
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА I КВ. 2016 Г.	16
4.1. Общая ситуация на рынке	16
4.2. Предложение	16
4.3. Спрос	17
4.4. Коммерческие условия	18
4.5. Выводы и прогноз развития	19
4.6. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	20
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	22
5.1. Понятие рыночной стоимости	22
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	22
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	23
5.3.1. Затратный подход	23
5.3.2. Сравнительный подход	25
5.3.3. Доходный подход	28
5.4. Этапы проведения оценки	28
5.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	28
5.6. Выбор подходов к оценке	31
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	33
6.1.1. Методика оценки	33
6.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа	33
6.1.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества	42
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	45
7.2. Согласование результатов	45
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	45
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	47
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: незавершенный строительством объект: здание завода по производству рекламных конструкций расположенное на земельном участке по адресу: г. Дубна, Московская обл. в 30 метрах на Юго-Запад от ориентира ул. XXXXXXXX, д. XX, кадастровый (или условный) номер: 50:40:020XXXX:XXXX
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«02» июня 2016 г.
Период проведения оценки:	4 (Четыре) рабочих дня, начиная с даты «06» июня 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Лукинская Ольга Юрьевна
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая

Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №957 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1002763571, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/1002763571 от 04.12.2015 г. Срок действия: с «04» декабря 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40723. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинской О. Ю. и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Лукинская Ольга Юрьевна, квалификация – Старший консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 20.01.2006 г.) ИНН: 77XXXXXXX, КПП: 50XXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	141985, Московская обл., г. Дубна, ул. Строителей д. XX
Почтовый адрес Заказчика:	141985, Московская обл., г. Дубна, ул. Строителей д. XX
Фактический адрес Заказчика:	141985, Московская обл., г. Дубна, ул. Строителей д. XX
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 4070 2810 8000 0000 XXXX в АО КБ «XXXXXXX» г. Москва, к/с: 3010 1810 8452 5000 0122, БИК: 044525122

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: незавершенный строительством объект: здание завода по производству рекламных конструкций расположенное на земельном участке по адресу: г. Дубна, Московская обл. в 30 метрах на Юго-Запад от ориентира ул. XXXXXXX, д. XX, кадастровый (или условный) номер: 50:40:020XXXX:XXXX
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 20.01.2006 г.)
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра
Дата составления Отчета:	«08» июня 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/16 от «02» июня 2016 г. между ООО «Компания» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%)):	Не применялся

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%)):	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%)):	1 384 608 (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи шестьсот восемь) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%)):	1 384 608 (Один миллион триста восемьдесят четыре тысячи шестьсот восемь) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (18%)):	1 633 837 (Один миллион шестьсот тридцать три тысячи восемьсот тридцать семь) руб.

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копия Договора подряда №XX/XX-XX от «03» июня 2013 г.;
- копия Договора подряда №XX/XX-XX от «25» июля 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта №XX-XX/XX-XXXXXXX от «21» августа 2015 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ копия Договора подряда №XX/XX-XX от «03» июня 2013 г.; ▪ копия Договора подряда №XX/XX-XX от «25» июля 2013 г.
2	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
3	Техническая информация	копия Кадастрового паспорта №XX-XX/XX-XXXXXXX от «21» августа 2015 г.

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота¹ — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный¹ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный¹ — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

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 объекта оценки.²

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Договора подряда №XX/XX-XX от «03» июня 2013 г.;
- копия Договора подряда №XX/XX-XX от «25» июля 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта №XX-XX/XX-XXXXXXX от «21» августа 2015 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный¹ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

Объект оценки расположен в Московской области по адресу: г. Дубна, в 30 метрах на Юго-Запад от ориентира ул. XXXXXXX, д. XX. Расположение г. Дубны на карте Московской области показано на рисунке 3.1.

² Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утративший силу.

³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.mos.ru.

- Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Дубны**

11

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Оцениваемое имущество



Фотография 3.2. Оцениваемое имущество



Фотография 3.3. Оцениваемое имущество



Фотография 3.4. Оцениваемое имущество



Фотография 3.5. Оцениваемое имущество



Фотография 3.6. Оцениваемое имущество

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА I КВ. 2016 Г.

4.1. Общая ситуация на рынке

За 2 первых месяца 2016 года оборот розничной торговли Москвы составил 655,3 млн. руб., что на 0,4% ниже показателей аналогичного периода прошлого года.

Оборот оптовой торговли также снизился по сравнению с аналогичным периодом на 17,8% и составил 2 705 млрд. руб.

Уровень инфляции в Москве за январь- февраль 2016 г. составил 1,7%, что на 73% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

При этом прирост предложения складских объектов составил 1,2%. На рынок вышло 5 складских комплексов совокупной площадью 146, 3 тыс. кв. м.

В текущем квартале было заявлено несколько крупных проектов логистических комплексов в Московской области.

Рост нового предложения (в том числе строящихся и заявленных объектов) приводит к заметному увеличению вакансии.

Таблица 4.1. Основные показатели

Свод основных показателей рынка	А	В
Общий объем складских площадей по итогам 1 кв. 2016 г., GBA, тыс. кв. м		11 492
Динамика объема по сравнению с 4 кв. 2015 г., %		+1,2
Объем по классам, GBA, тыс. кв. м	8 827	2 665
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2016 г., GBA, тыс. кв. м		146,3
Введено по классам, в 4 кв. 2015 г., GBA, тыс. кв. м	146,3	0
Динамика ввода по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	+44,8	0
Доля вакантных площадей на конец 1 кв. 2016 г., %	12,6	8,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	+24,7	-3,5
Арендные ставки на конец 1 кв. 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/год)	4 285	3 521
Динамика арендных ставок по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	-7,8	-8,7

Источник: данные компании NAI Bescar

4.2. Предложение

В I квартале 2016 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 129,1 тыс. кв. м качественных складских площадей, что вдвое меньше аналогичного показателя прошлого года. Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам 1 кв. составил 12,1 млн. кв. м. Стоит отметить, что в течение первых трех месяцев не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В текущих условиях строительство склада по схеме built-to-suit является наиболее целесообразным решением для девелопера.

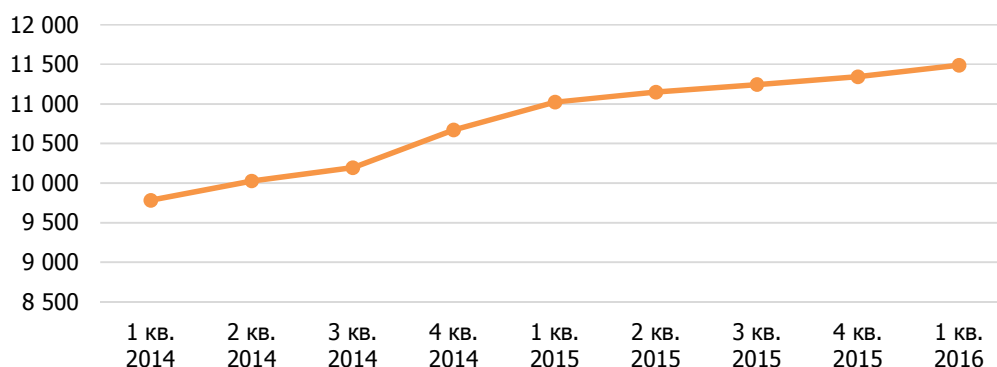
График 4.1. Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



Источник: данные компании Knight Frank

Предложение на рынке складов за 1 кв. 2016 г. составило порядка 11,5 млн. кв. м (+1,2% по сравнению с 4 кв. 2015 г.). Продолжается увеличение объема складов класса А, они составляют 76,8%.

График 4.2. Объем предложения, тыс. кв. м



Источник: данные компании NAI Bescar

Снижение объемов ввода в эксплуатацию спекулятивных складских площадей на фоне сохранения стабильного объема спроса скорректировало уровень вакантных площадей с 9,4% до 8,7%. Большая часть свободных помещений сосредоточена на южном и северном направлениях. Именно на них приходился основной объем ввода новых складских площадей начиная с 2013 г.

4.3. Спрос

В 1 кв. 2016 г. в Московском регионе было куплено и арендовано около 260 тыс. кв. м качественных складских помещений, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2015 г. и является рекордным за всю историю рынка качественной складской недвижимости для рассматриваемого периода. Совокупный объем сделок по России составил около 340 тыс. кв. м. Основная доля сделок – 77% – пришлась на Московский регион, доля Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12%, других региональных городов – 11%, что подтверждает тенденцию продолжения централизации логистического бизнеса вокруг столичного рынка.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** 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.

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная 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

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.

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^5,$$

где:

$C_{зп}$ — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

СИ — совокупный износ Объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

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.⁶

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ — физический износ (physical deterioration);

⁵ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

⁶ Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.⁷

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.⁸

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.⁹

5.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:¹⁰

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

5.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;¹¹
- стоимостной метод;¹²
- метод срока жизни;¹³
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

5.3.1.3. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

⁷ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

⁸ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

⁹ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

¹⁰ Источник описания методов: Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

¹¹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

¹² Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

¹³ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок, на котором располагается Объект оценки, относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования предполагает возможность размещения недвижимости производственно-складского назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного, Исполнитель пришел к нижеследующим выводам.

Исходя из юридической правомочности, физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является использование его для размещения объектов производственно-складского назначения, что не противоречит текущему использованию объекта, расположенного на рассматриваемом земельном участке. Ниже проанализирован каждый из четырех указанных критериев.

Юридическая правомочность

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

6.1.1. Методика оценки

Улучшения — здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда, капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.

Существует несколько методов определения стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода:

- метод сравнительной единицы;
- метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- индексный метод.

Стоимость замещения улучшений определяется по формуле:

$$CЗ = CЗ_{би} \times (1 - I_{нак}),$$

где:

CЗ — стоимость замещения;

CЗ_{би} — стоимость замещения оцениваемого объекта без учета износа;

I_{нак} — величина накопленного износа, %.

6.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа

Исходя из объема информации о технических характеристиках оцениваемых объектов, предоставленной Заказчиком, Исполнитель для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода применил метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$CЗ_{би} = C_{ср.ед.} \times V_{зд}$$

где:

CЗ_{би} — стоимость замещения без учета износа, руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт.), руб./ср. ед.;

V_{зд} — количество сравнительной единиц, (кв. м, куб. м, пог. м, шт.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V_{зд}**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ»:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2015 г. (далее Справочник);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94 (4 кв. 2015 г.).

Алгоритм расчета затрат на замещение по справочникам КО-ИНВЕСТ

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату составления Справочника, руб., без учета НДС (для Московской области)».

В расчетной таблице в столбце «Источник Ко-Инвест» указывается код отобранного аналога, и сокращенное название (код) Справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения и количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность).

В расчетных таблицах выполнялись корректировки (поправки) справочных показателей стоимости каждого конкретного объекта, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкциям, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены коэффициенты, применявшиеся к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы оцениваемого объекта.

Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве (K_1)

Коэффициент, учитывающий разницу в стоимости строительства на дату оценки по сравнению с датой составления Сборника (01.01.2015 г.), в долях.

Величина данного коэффициента рассчитывается с применением Информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпускаемого КО-Инвест.¹⁹ Величина коэффициента определяется как соотношение прогнозных индексов цен на дату проведения оценки к дате составления Справочников оценщика:

$$K_1 = 8,392 / 8,174 = 1,0267 \text{ (от 01.01.2015 г. к дате оценки).}$$

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_2)

Справочники составлены для базового района – Московской области, Объект оценки располагается также в Московской области, следовательно, нет необходимости вносить корректировку.

Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога (K_3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым недвижимым имуществом и аналогичным объектом из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

Таблица 6.1. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме ($V_o/V_{спр}$)	Коэффициент (K_3)
<0,1	1,24
0,29-0,10	1,22

¹⁹ Бюллетень «Индекс цен в строительстве» № 86 (4 кв. 2013 г.), М: «Ко-Инвест».

Расчет описанной премии (М) приведен в таблице ниже.

Таблица 6.5. Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении

№ п/п	Вид и наименование риска	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом				1					
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии				1					
3	Наличие адекватных источников инвестиций							1		
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1					
5	Обеспечение отдачи вложений							1		
6	Обеспечение возврата заимствований				1					
7	Система принятия управленческих решений				1					
8	Контроль за принятыми управленческими решениями					1				
9	Система корректировки принятых управленческих решений					1				
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Количество наблюдений		0	0	1	5	2	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	2	13	6	7	0	0	0
Итого:						27,5				
Количество факторов						10				
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %						2,75%				

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (М) составила **2,75%**.

Таким образом, доходность собственного капитала (R_{cc}) составляет:

$$R_{cc} = 9,75\% + 3,79\% + 4,88\% + 2,75\% \approx 21,16\%.$$

Расчет значения годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) представлен в таблице ниже.

Таблица 6.6. Результаты расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) в строительство объекта недвижимости

№ п/п	Параметры	Значения
1	Цель определения стоимости, используемые стандарты	Управленческие решения
2	Капитализация процентов по кредитам	Проценты капитализируются
3	Расчет требуемой доходности на собственные средства, R_{cc}	$R_{cc} = BC + P + L + M = 21,16\%$
3.1	Безрисковая ставка на денежный поток в валюте затрат на строительство (BC)	9,75%
3.2	Премия за риск инвестирования в данный объект (P)	3,79%
3.3	Поправка на низкую ликвидность ($L = BC / 12 \times \text{п.3.3.1}$)	4,88%
3.3.1	Нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	6
3.4	Премия за инвестиционный менеджмент (M)	2,75%
4	Доходность на заемные средства (проценты по инвестиционным кредитам), $R_{зс}$	16,0%
5	Доля собственных средств (D_{cc}) в общих затратах на строительство	70%
5.1	Доля доходности на собственные средства в соответствии с целью оценки	$D_{cc} = 0,7$

Экономическое устаревание (economic obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В процессе проведения оценки Исполнителем не было выявлено признаков экономического устаревания для оцениваемого недвижимого имущества, следовательно, внешний износ равен **0**.

Расчет стоимости замещения оцениваемого недвижимого имущества в рамках метода сравнительной единицы с учетом накопленного износа приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 6.9. Определение стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы

№ п/п	Объект	Незавершенный строительством объект: здание завода по производству рекламных конструкций	
		Сб. "Промышленные здания" (2015 г.), стр. 622	Индексы цен в строительстве, №94 (4 кв. 2015 г.)
1	Общая площадь, кв. м (м)	1 340,5	
2	Степень готовности объекта, %	33,0%	
3	Класс конструктивной системы	КС-5	
4	Источник Ко-Инвест		
5	№ объекта в сборнике	ПЗ.15.000.0104	
6	Обоснование роста цен		
7	Единица измерения	куб. м	
8	Стоимость единицы (Сср.ед), руб.	786,00	
9	Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с даты составления справочника на дату оценки, в долях (К1), в долях	1,0267	
10	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К2), в долях	1,0000	
11	Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога (К3), в долях	1,0000	
12	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Пп), в долях	1,2300	
13	Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений, (Иф), в долях	1,0512	
14	Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс), в долях	1,0000	
15	Стоимость замещения объекта без учета износа (СЗби), руб.	1 384 608	
16	Величина накопленного износа (Инак), %	0,0%	
17	Стоимость замещения улучшений с учетом износа (СЗ), руб.	1 384 608	

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «ЭС»;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС».

О. Ю. Лукинская

**Оценщик
Член НП «СРОО «ЭС»**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Договора подряда №ХХ/ХХ-ХХ от «03» июня 2013 г.;
- копия Договора подряда №ХХ/ХХ-ХХ от «25» июля 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта №ХХ-ХХ/ХХ-XXXXXXX от «21» августа 2015 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС».

Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордун «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- | | |
|--|--|
| ▪ www.cbonds.ru ; | ▪ www.realty.dmir.ru ; |
| ▪ www.cbr.ru ; | ▪ www.realto.ru ; |
| ▪ www.irr.ru ; | ▪ www.cian.ru ; |
| ▪ www.avito.ru ; | ▪ www.theproperty.ru |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 08.06.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.03.2013 г.

№ 957

**Лукинская
Ольга Юрьевна**

Паспорт 45 10 468206, выдан Отделением по району Войковский ОУФМС России по г. Москве в САО. Дата выдачи 22.10.2009 г. Код подразделения 770-016

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 957

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001957

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 5244
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

17.10.2014 г.

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

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лукинская Ольга Юрьевна

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 06.03.2013 года за регистрационным номером № 957

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/1002763571
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лукинская Ольга Юрьевна
---------------	-------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9333,00 (Девять тысяч триста тридцать три) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1002763571 от 04.12.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю.
	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

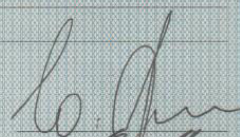
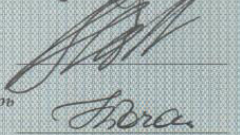
М.П.

(подпись)



Фамилия, имя, отчество	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Лукинская Ольга Юрьевна	
Дата рождения 02 октября 1989 года	
Предыдущий документ об образовании	
аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	г. Москва
Вступительные испытания	Негосударственное
Поступил (а) в прошла	образовательное учреждение
2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма)	высшего профессионального
Завершил (а) обучение в	образования «Московский
2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	финансово-промышленный
Нормативный период обучения по очной форме	университет «Синергия»
5 лет	
Направление /специальность	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Специализация Финансы и кредит	№ КЕ 40723
Курсовые работы: Оценка собственности	2225
Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо	(регистрационный номер)
Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично	30 мая 2012
Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично	года
Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично	(дата выдачи)
Практика:	Решением
Производственная практика, 4 недели, зачтено	Государственной
Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	аттестационной
Итоговые государственные экзамены:	комиссии
Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	от 30 мая 2012
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы	года
на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично	присуждена
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Квалификация
Продолжение см. на обороте	ЭКОНОМИСТ

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Ректор 
 Декан 
 Секретарь 

