

ОТЧЕТ №ЖН-XXX/16 ОТ 23.06.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА –
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
142033, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОМОДЕДОВО,
Д. ХХХХХХ, С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ ЖИЛЫМ
ДОМОМ ПО АДРЕСУ: 142033, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ДОМОДЕДОВО, Д. ХХХХХ, Д. ХХ,
В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Дата оценки: «23» июня 2016 г.

Заказчик:

ХХХХХ АЛЕКСАНДР АЛЕКСЕЕВИЧ

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	9
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	9
3.4. Расположение Объекта оценки.....	11
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2016 Г.	15
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 1 кв. 2016 г.	15
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	15
4.1.2. Динамика ВВП.....	16
4.1.3. Состояние промышленного производства	16
4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	17
4.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля.....	20
4.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	20
4.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению	21
4.1.8. Основные выводы.....	22
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
Вывод: объект оценки относится к жилой недвижимости. По характеру полезности – бездоходная недвижимость, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.	24
4.3. Общие выводы	24
4.4. Предложение.....	25
4.5. Ценовая ситуация	27
4.6. Спрос	28
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	32
6.1. Этапы проведения оценки	32
6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	32
6.3. Общие понятия оценки	33
6.4. Подходы к оценке	33
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	34
6.6. Методика оценки ликвидационной стоимости	35
6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	36
6.7.1. Выбор аналогов	36
6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	36
6.7.3. Внесение корректировок.....	36
6.8. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	44
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	49
7.2. Согласование результатов.....	49
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	49

РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	50
8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	50
8.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	51
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	54
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество: 1) земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: 142033, Московская область, г. Домодедово, д. ХХХХХ, кадастровый (условный) номер: 50:28:0080209:XXX; 2) жилой дом, 2 - этажный (подземных этажей нет) общей площадью 102,7 кв. м, расположенный по адресу: 142033, Московская область, городской округ Домодедово, д. ХХХХХ, д. XX, кадастровый (условный) номер: 50:28:0080209:XXX
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Существующие ограничения права:	Не зарегистрировано
Правообладатели оцениваемого имущества:	ХХХХХХ Иван Иванович
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	«06» июня 2016 г.
Период проведения оценки:	«06» июня 2016 г. - «23» июня 2016 г.
Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:	См. Раздел 10
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. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 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 Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактные данные 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 0223, 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:	Чермошенцева Екатерина Михайловна
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №958 (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 №922/1002767307, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/1002767307 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 40734. 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 Чермошенцевой Е. М. и ООО «Апхилл» №04/12-О от «01» октября 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Чермошенцева Екатерина Михайловна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	ХХХХХ Александр Алексеевич
Паспортные данные Заказчика:	Паспорт гражданина РФ: ХХХХХХ, выдан отделом внутренних дел города ХХХХХ, дата выдачи ХХ.ХХ.2004, код подразделения ХХХ-ХХХ

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: 1) земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: 142033, Московская область, г. Домодедово, д. ХХХХХ, кадастровый (условный) номер: 50:28:0080209:ХХХ; 2) жилой дом, 2 - этажный (подземных этажей нет) общей площадью 102,7 кв. м, расположенный по адресу: 142033, Московская область, городской округ Домодедово, д. ХХХХХ, д. ХХ, кадастровый (условный) номер: 50:28:0080209:ХХХ
Дата осмотра Объекта оценки:	«06» июня 2016 г.
Дата составления Отчета:	«23» июня 2016 г.

Официальный курс доллара США на дату оценки:	66,8529 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №ЖН-XXX/16 от «06» июня 2016 г. между ХХХХХ А. А. и ООО «Апхилл»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Неприменима для настоящего Отчета
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	3 871 867 (Три миллиона восемьсот семьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят семь) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 57 916 (Пятьдесят семь тысяч девятьсот шестнадцать) долл. США.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Обоснованно не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	3 871 867 (Три миллиона восемьсот семьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят семь) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 57 916 (Пятьдесят семь тысяч девятьсот шестнадцать) долл. США.
в том числе:	
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка:	1 081 200 (Один миллион восемьдесят одна тысяча двести) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 16 173 (Шестнадцать тысяч сто семьдесят три) долл. США.
Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома:	2 790 667 (Два миллиона семьсот девяносто тысяч шестьсот шестьдесят семь) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 41 743 (Сорок одна тысяча семьсот сорок три) долл. США.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	3 464 789 (Три миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят девять) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 51 827 (Пятьдесят одна тысяча восемьсот двадцать семь) долл. США.
в том числе:	
Итоговая величина ликвидационной стоимости земельного участка:	967 525 (Девятьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот двадцать пять) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 14 472 (Четырнадцать тысяч четыреста семьдесят два) долл. США.
Итоговая величина ликвидационной стоимости жилого дома:	2 497 263 (Два миллиона четыреста девяносто семь тысяч двести шестьдесят три) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет 37 355 (Тридцать семь тысяч триста пятьдесят пять) долл. США.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались

Е. М. Чермошенцева

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/1 от «29» декабря 2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/2 от «21» октября 2015 г.;
- Технический план здания от «02» ноября 2015 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «21» сентября 2015 г.;
- Декларация об объекте недвижимости от «05» ноября 2015 г.;
- Техническое описание здания от «23» июня 20016 г.;
- Кадастровый паспорт здания №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «20» ноября 2015 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных 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 по результатам осмотра объекта оценки, а также 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	▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/1 от «29» декабря 2015 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/2 от «21» октября 2015 г.; ▪ Декларация об объекте недвижимости от «05» ноября 2015 г.
2	Технические характеристики	▪ Технический план здания от «02» ноября 2015 г.; ▪ Кадастровый паспорт земельного участка №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «21» сентября 2015 г.; ▪ Кадастровый паспорт здания №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «20» ноября 2015 г. ▪ Техническое описание здания от «23» июня 20016 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

Достаточный⁴ — 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, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации (в копиях):

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/1 от «29» декабря 2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/028-50/028/009/XXXX-8XXX/2 от «21» октября 2015 г.;
- Технический план здания от «02» ноября 2015 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «21» сентября 2015 г.;
- Декларация об объекте недвижимости от «05» ноября 2015 г.;
- Техническое описание здания от «23» июня 2016 г.;
- Кадастровый паспорт здания №МО-15/ЗВ-XXXXXXX от «20» ноября 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.

Анализ достоверности информации.

Достоверный⁴ — 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.

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.slovari.yandex.ru.

3.4. Расположение Объекта оценки

Объект оценки расположен в Московской области, в городском округе Домодедово по адресу: д. ХХХХХ, д. ХХ. Местоположение д. ХХХХХ на карте Московской области показано ниже (рисунок 3.1).

Рисунок 3.1. Местоположение д. ХХХХХ на карте Московской области



Источник: www.travel-tgt.ru

Рисунок 3.2. Расположение Объекта оценки на карте района



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Показатель	Характеристика	Источник информации
Область, административный район	Московская область, городской округ Домодедово, д. ХХХХХХ, д. ХХ	Свидетельство о государственной регистрации права
Название населённого пункта, улица	д. ХХХХХ	Свидетельство о государственной регистрации права
Близость к скоростным магистралям	12 км до Каширского ш.	Анализ рынка
Расстояние от МКАД	33 км	Анализ рынка
Расстояние от железнодорожных станций	«Белые Столбы» — 4,8 км	Анализ рынка
Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 5 км)	Аэропорт Домодедово	Анализ рынка
Наличие особых природных объектов	- Лесной массив (570 м); - Река – (350 м)	Анализ рынка
Охрана поселка	Отсутствует	Осмотр
Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда	Возможен круглогодичный подъезд	Осмотр
Инфраструктура и развлекательные объекты, расположенные на расстоянии не более 5 км	Присутствуют	Осмотр
Наличие не менее 3-х домов в данном населенном пункте	Да	Осмотр

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 3.3. Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый (или условный) номер	50:28:0080209:XXX
Сведения об имущественных правах и обременениях	Правообладатель имущества – XXXXXX И. И., обременения не зарегистрированы
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв. м	600
Ландшафтный дизайн	Отсутствует
Наличие лесных деревьев на участке	Присутствуют
Постройки на участке	Присутствуют (курятник, два сарая, туалет, колодец, теплица)

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Характеристика жилого дома

Показатель	Характеристика
Кадастровый (или условный) номер	50:28:0080209:XXX
Сведения об имущественных правах и обременениях	Правообладатель имущества – XXXXXX И. И., обременения не зарегистрированы
Общая площадь, кв. м	102,7
Жилая площадь, кв. м	Н/д
Площадь подсобных помещений, кв. м	Н/д
Тип постройки	Жилой дом
Назначение	Жилое
Год постройки	2015
Количество этажей надземной части	2
Подземный этаж	Отсутствует
Количество комнат	Н/д
Количество санузлов	1
Наличие веранды/террасы	Присутствует
Наличие мансарды	Отсутствует
Наличие гаража	Отсутствует
Наличие бани	Отсутствует
Наличие камина/печи	Присутствует
Наличие телефона (местный/городской), Интернет	ТВ-антенна, Интернет
Состояние внутренней отделки дома	Хорошее состояние
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактов несоответствия планировки квартиры поэтажному плану не выявлено ²
Нахождение в удовлетворительном состоянии, отсутствие дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома	Отсутствуют
Дополнительные незарегистрированные	Присутствуют

² Согласно, Техническому плану здания от «02» ноября 2015 г.

Показатель	Характеристика
постройки	
Возможность круглогодичного проживания	Присутствует
Текущее использование	Жилые помещения
Комментарии к фотографиям	Нет
Конструктивные элементы	
Фундамент	Ленточный
Стены	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Металлочерепица
Инженерные системы	
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Автономная
Холодное водоснабжение	Центральное
Отопление и горячее водоснабжение	Автономная (бойлер электрический, печь)
Газоснабжение	Центральное

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Осмотр Объекта оценки был произведен «06» июня 2016 г. Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении №1.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2016 Г.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 1 кв. 2016 г.

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ, (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за I квартал 2016 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февраль	март	март (с искл. сезон. и календ. факт. к пред. п-ду) ³	январь-март
ВВП ¹	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ⁴	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ⁵	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁶	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	127,4	127,4	127,4		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁸	-0,2	99,5 ⁶
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁶		34024 ⁶
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁹	99,7 ⁷	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ¹⁰		59,3 ⁸
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾

³ Оценка Минэкономразвития России.

⁴ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

⁵ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁶ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

⁷ Предварительные данные.

⁸ Оценка Росстата.

⁹ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

¹⁰ Оценка.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации. Вывод: объект оценки относится к земельному рынку. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

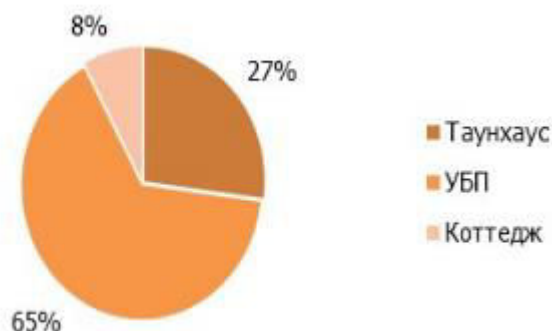
Вывод: объект оценки относится к жилой недвижимости. По характеру полезности – бездоходная недвижимость, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

4.3. Общие выводы

С начала 2016 года уровень девелоперской активности сохраняется на низком уровне. При этом в тренде активности застройщиков наблюдается сезонность: так в январе стартовали продажи всего в одном поселке, а к началу сезона продаж на рынке загородной недвижимости количество новых поселков возросло: в марте стартовали продажи в 5 поселках. Таким образом, в 1 квартале стартовали продажи в 8 поселках. Объем нового предложения объектов загородной недвижимости составил 1 001 лот, что на 34% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 5% больше, чем за аналогичный период 2015 г.

В течение 1 квартала стартовали продажи только в поселках в эконом- и бизнес- классов. В структуре нового предложения по классам, по-прежнему, доминирует предложение эконом-класса (89%). Лидером в структуре предложения по типу предложения в 1 квартале были участки без подряда (УБП), доля которых составила 65% от общего объема нового предложения, что на 6% меньше, чем в предыдущем квартале. Доля предложения коттеджей по сравнению с предыдущим кварталом увеличилась на 6% и составила 8%. При этом доля нового предложения сблокированного жилья (дуплексов, таунхаусов и квадрохаусов) по итогам 1 квартала сохранилась на прежнем уровне и составила 27%.

Диаграмма 4.1. Структура нового предложения по типу в 1 кв. 2016 г., %



Источник: www.blackwood.ru

Существенный объем нового предложения сосредоточен в Среднем Подмоскowie (в радиусе 30-80 км от МКАД) - 65%. Примечательно, что новое предложение во всех зонах удаленности от МКАД преимущественно представлено участками без подряда, в том числе и в Ближнем Подмоскowie.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны 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 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРОО «ЭС».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
3. составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
4. анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
5. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
6. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
7. составление Отчета об оценке.

6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП СРОО «ЭС».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

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

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

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

Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.7.1. Выбор аналогов

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.cian.ru, www.miel.ru, www.apartment.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.mian.ru, www.irm.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения — 1 кв. м общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

6.7.3. Внесение корректировок

6.7.3.1. Проведение корректировки стоимости объектов-аналогов для земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав

Оформленные имущественные права на Объект оценки, также, как и на объекты-аналоги — право собственности. Поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в

индивидуального жилищного строительства, под которыми принято понимать отдельно стоящие, имеющие не более трех этажей жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи.

Таким образом, основываясь на вышесказанном, Исполнитель делает вывод, что в рамках проведения оценки рыночной стоимости земельных участков, вид разрешённого использования «под личное подсобное хозяйство» является аналогичным виду разрешённого использования земельного участка «под индивидуальное жилищное строительство». Следовательно, корректировка на вид разрешенного использования не применяется.

6.7.3.2. Проведение корректировки стоимости объектов-аналогов для жилого дома

Корректировка на состав передаваемых прав

Оформленные имущественные права на Объект оценки, также, как и на объекты-аналоги – право собственности. Поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 53 городов России.

В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.4. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Показатель	Среднее	Среднее	Доверительный интервал
Скидки на торг, % (жилые дома и коттеджи)	6%	3%	10%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. 2014 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для жилых домов и коттеджей, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **6%**.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями продажи, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период предложения

Периоды предложения оцениваемых здания и объектов-аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются одинаковыми местоположением, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на инфраструктуру

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а также благоустроенность, в определенной

Таблица 6.12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
2	Фотография					
3	Описание объекта	Жилой дом. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, риелтор Диана, т. + 7 (903) 716-45-59	Информационный портал "Яндекс недвижимость", realty.yandex.ru, риелтор Алексей, т. + 7 (495) 649-86-38	Информационный портал "Яндекс недвижимость", realty.yandex.ru, риелтор Павел, т. + 7 (926) 910-43-94	Информационный портал "Яндекс недвижимость", realty.yandex.ru, риелтор Павел, т. + 7 (915) 030-12-46
5	Ссылка	-	http://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/13687655/	https://realty.yandex.ru/offer/6819454197491506115/	https://realty.yandex.ru/offer/6311156785201432320/	https://realty.yandex.ru/offer/1251925919958907362/
6	Общая площадь земельного участка, кв. м	600,0	1 000,0	1 000,0	450,0	600,0
7	Цена предложения объекта недвижимости (земельный участок с улучшениями), руб.	-	3 100 000	5 300 000	3 000 000	6 800 000
8	Рыночная стоимость земельного участка	-	1 802 000	1 802 000	810 900	1 081 200
9	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб.	-	1 298 000	3 498 000	2 189 100	5 718 800
10	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м	-	10 817	29 150	24 323	39 714
11	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
12	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%
13	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Период предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
15	Местоположение	Московская область, городской округ Домодедово, д. Проводы, д. 20	Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, д. Проводы	Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, д. Бурхино	Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, д. Житнево	Московская область, Домодедовский район, городской округ Домодедово, с. Красный Путь
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Общая площадь дома, кв. м	102,7	120,0	120,0	90,0	144,0
18	Тип дома	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
19	Техническое и инженерное оснащение здания	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине без учета отделки	-	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	10 168	27 401	22 864	37 331
22	Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее состояние	Без отделки	Хорошее состояние	Требуется косметический ремонт	Улучшенная отделка
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	23 538	27 401	29 549	23 960
24	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	129,6%	6,0%	33,5%	39,7%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	0,77	16,67	2,99	2,52
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	3,36%	72,64%	13,02%	10,99%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м	-	-	-	-	27 173
	Общая площадь дома, кв. м	-	-	-	-	102,7
	Рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб.	-	-	-	-	2 790 667
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США	-	-	-	-	66,8529
	Рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, долл. США	-	-	-	-	41 743

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, долл. США
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки	3 871 867	57 916
в том числе:		
рыночная стоимость земельного участка	1 081 200	16 173
рыночная стоимость жилого дома	2 790 667	41 743

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

3 871 867 (Три миллиона восемьсот семьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят семь) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **57 916 (Пятьдесят семь тысяч девятьсот шестнадцать) долл. США;**

в том числе:

- стоимость земельного участка:
1 081 200 (Один миллион восемьдесят одна тысяча двести) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **16 173 (Шестнадцать тысяч сто семьдесят три) долл. США;**
- стоимость жилого дома:
2 790 667 (Два миллиона семьсот девяносто тысяч шестьсот шестьдесят семь) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **41 743 (Сорок одна тысяча семьсот сорок три) долл. США.**

Показатель	Значение
ликвидационная стоимость жилого дома, долл. США	37 355

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет:

3 464 789 (Три миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи семьсот восемьдесят девять) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **51 827 (Пятьдесят одна тысяча восемьсот двадцать семь) долл. США,**

в том числе:

- стоимость земельного участка:

967 525 (Девятьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот двадцать пять) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **14 472 (Четырнадцать тысяч четыреста семьдесят два) долл. США;**

- стоимость жилого дома:

2 497 263 (Два миллиона четыреста девяносто семь тысяч двести шестьдесят три) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,8529 руб./долл. США) составляет **37 355 (Тридцать семь тысяч триста пятьдесят пять) долл. США.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 23.06.2016 Г.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 10.1. Вход на территорию Объекта оценки



Фотография 10.2. Внешний вид жилого дома



Фотография 10.3. Внешний вид жилого дома



Фотография 10.4. Земельный участок



Фотография 10.5. Земельный участок



Фотография 10.6. Земельный участок

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 23.06.2016 Г.

КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ

Карта месторасположения объектов оценки и аналогов земельных участков



Карта месторасположения объекта оценки и аналогов жилых домов



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 23.06.2016 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
 ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

 6, Nagorny prazd, 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 получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

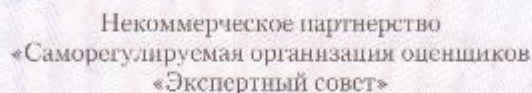
Страховщик

М.П.

(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Консалтинговая группа АПХИЛЛ» ОГРН 1027700042413 ИНН 7710045520 Тел. 730-3000



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

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.03.2013 г.

№ 958

**Чермошенцева
Екатерина Михайловна**

Паспорт 45 10 897229, выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по г. Москве в ЮЗАО. Дата выдачи 22.10.2010 г. Код подразделения 770-124

Включена в реестр членов Нскомерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 958

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

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001958

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

Copyright © 2003, Lawrence Erlbaum Associates, Inc. All rights reserved. No part of this book may be reproduced, stored, transmitted, or disseminated, in any form, or by any means, without prior written permission from Lawrence Erlbaum Associates, Inc., 10130 Rockville Pike, Suite 700, Rockville, MD 20850, USA. E-mail: permissions@erlbaum.com



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2 (495) 626-29-50, (316) 683-68-14, (800) 200-29-50
info.sroexpert.ru, mail@sroexpert.ru

Выписка № 9307
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

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

Чермошнцева Екатерина Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 06.03.2013 года за
регистрационным номером № 958

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.02.2016г.

Дата составления выписки 11.02.2016г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС № 922/1002767307

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:	Чермошнцева Екатерина Михайловна г. Москва, ул. 2-я Мелитопольская, д. 21, корп. 2, кв. 239 Паспорт: серия 4510 № 897229, выдан: 22.10.2010г. Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО
---------------	--

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 противоречащее 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:	9 333,00 (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 №922/1002767307 от 04.12.2015г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

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

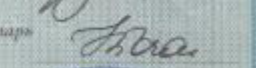
Страхователь
 М.П.  (подпись)

Страховщик
 М.П.  (подпись)



ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Триггер» (Орловское-2-ОТФ), ОГРН 1014-0000000000000, Зависимый 140715, Тел. 492 002 343.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Чермошнцева Екатерина Михайловна	 г. Москва Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Дата рождения 21 июня 1990 года	
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	
Вступительные испытания Поступил(а) в прошла 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» (очная форма) Завершил(а) обучение в	
2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	№ КЕ 40734
Направление /специальность	2236 (регистрационный номер)
Специализация Финансы и кредит	30 мая 2012 года (дата выдачи)
Курсовые работы: Оценка собственности	Ревизором Государственной аттестационной комиссии:
Государственное регулирование земельных отношений, хорошо Методология затратного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, хорошо Оценка стоимости собственного и заемного капитала организации, хорошо	от 30 мая 2012 года
Практика:	присуждена Квалификация
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены:	
Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему «Оценка рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения», 12 недель, отлично	Ректор  Декан  Секретарь 
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	