

ОТЧЕТ №ЖН-XXX/16 ОТ 16.05.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ  
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. МОСКВА,  
П. ПЕРВОМАЙСКОЕ, Д. ШИРЯЕВО, УЛ. ХХХХХХХ, Д. Х, В  
ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Заказчик:**

**ХХХХХХХХ ИВАН АЛЕКСАНДРОВИЧ**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
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.....	5
<b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	8
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	8
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	8
3.4. Расположение Объекта оценки.....	10
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	12
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	14
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2016 Г. ....</b>	<b>26</b>
4.1. Общие выводы .....	26
4.2. Предложение.....	27
С начала 2016 г. новых проектов на рынке элитной загородной недвижимости не появилось. ....	27
4.3. Ценовая ситуация .....	28
4.4. Спрос .....	30
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>33</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>34</b>
6.1. Этапы проведения оценки .....	34
6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей .....	34
6.3. Общие понятия оценки .....	35
6.4. Подходы к оценке .....	35
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости .....	36
6.6. Методика оценки ликвидационной стоимости .....	37
6.7. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом .....	38
6.7.1. Выбор аналогов .....	38
6.7.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	38
6.7.3. Внесение корректировок.....	38
6.8. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	47
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	53
7.2. Согласование результатов.....	53
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	53
<b>РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>54</b>
8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	54
8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	54
8.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	55

<b>РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>58</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>59</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество: 1) земельный участок общей площадью 1 093 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, д. Ширяево, улица XXXXXXXX, кадастровый (условный) номер: 77:18:019XXXX:XX; 2) земельный участок общей площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, д. Ширяево, улица XXXXXXXX, кадастровый (условный) номер: 77:18:019XXXX:XX; 3) жилой дом <sup>1</sup> общей площадью 198,8 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. XXXXXXXX, Д. X, кадастровый (условный) номер: 77:21:000000:XXXX
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>	См. Раздел 3
<b>Имущественные права на Объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная, ликвидационная
<b>Дата оценки:</b>	«12» мая 2016 г.
<b>Период проведения оценки:</b>	3 (Три) рабочих дня, начиная с даты «12» мая 2016 г.
<b>Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:</b>	См. Раздел 10
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. Раздел 2

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	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».
<b>Обоснование применения стандартов оценки</b>	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

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
---------------------	---

<sup>1</sup> См. Раздел 2 п. 16

<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
<b>Фактический адрес Исполнителя:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО "АЛЬФА-БАНК", к/с: 3010 1810 2000 0000 0593 0223, БИК: 044525593
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	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.
<b>Оценщик:</b>	Чермошнцева Екатерина Михайловна
<b>Место нахождения Оценщика:</b>	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
<b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №958 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
<b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	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.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>	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
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	3 года
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>	Трудовой договор между Чермошнцева Е. М. и ООО «Апхилл» №04/12-О от «01» октября 2012 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Чермошнцева Екатерина Михайловна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
<b>Заказчик:</b>	XXXXXXX Иван Александрович
<b>Паспортные данные Заказчика:</b>	Паспорт гражданина РФ: XXXX XXXXXX, выдан ОВД МР «Бирюлево-Восточное» города Москвы, дата выдачи XX.XX.XXXX, код подразделения XXX-XXX

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	Недвижимое имущество:
	1) земельный участок общей площадью 1 093 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, д. Ширяево, улица XXXXXXXX, кадастровый (условный) номер: 77:18:019XXXX:XX;
	2) земельный участок общей площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, д. Ширяево, улица XXXXXXXX, кадастровый (условный) номер: 77:18:019XXXX:XX;
	3) жилой дом общей площадью 198,8 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. XXXXXXXX, Д. X, кадастровый (условный) номер: 77:21:000000:XXXX
<b>Правообладатели оцениваемого имущества:</b>	XXXXXXX Никита Валерьевич
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	Без осмотра
<b>Дата составления Отчета:</b>	«16» мая 2016 г.
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки:</b>	66,2428 руб./долл. США
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №ЖН-XXX/16 от «12» мая 2016 г. между XXXXXXXX И. А. и ООО «Апхилл»
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>	Неприменима для настоящего Отчета
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b>	<b>15 140 741 (Пятнадцать миллионов сто сорок тысяч семьсот сорок один) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>228 564 (Двести двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят четыре) долл. США.</b>
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:</b>	<b>15 140 741 (Пятнадцать миллионов сто сорок тысяч семьсот сорок один) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>228 564 (Двести двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят четыре) долл. США.</b>
в том числе:	
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка (77:18:019XXXX:XX):	<b>3 983 985 (Три миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи девятьсот восемьдесят пять) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>60 142 (Шестьдесят тысяч сто сорок два) долл. США</b>
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка (77:18:019XXXX:XX):	<b>364 500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>5 502 (Пять тысяч пятьсот два) долл. США</b>
Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома:	<b>10 792 256 (Десять миллионов семьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят шесть) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>162 920 (Сто шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать) долл. США.</b>
<b>Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:</b>	<b>13 288 929 (Тринадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать девять) руб.</b> , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет <b>200 609 (Двести тысяч шестьсот девять) долл. США.</b>

в том числе:

Итоговая величина ликвидационной стоимости земельного участка (77:18:019XXXX:XX):

**3 496 718 (Три миллиона четыреста девяносто шесть тысяч семьсот восемнадцать) руб.**, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **52 786 (Пятьдесят две тысячи семьсот восемьдесят шесть) долл. США**

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка (77:18:019XXXX:XX):

**319 919 (Триста девятнадцать тысяч девятьсот девятнадцать) руб.**, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **4 829 (Четыре тысячи восемьсот двадцать девять) долл. США**

Итоговая величина ликвидационной стоимости жилого дома:

**9 472 292 (Девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи двести девяносто два) руб.**, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **142 994 (Сто сорок две тысячи девятьсот девяносто четыре) 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 фотографиям объекта оценки, предоставленным Заказчиком, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №77/XXX/15-XXXXXX от «23» апреля 2015 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №77/XXX/15-XXXXXX от «23» апреля 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, 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, 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права, серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.</li> </ul>
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кадастровый паспорт земельного участка №77/XXX/15-XXXXXX от «23» апреля 2015 г.;</li> <li>▪ Кадастровый паспорт земельного участка №77/XXX/15-XXXXXX от «23» апреля 2015 г.</li> </ul>
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.</li> </ul>

Источник: исследование ООО «Апхилл»

### 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 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.

**Достаточный<sup>2</sup>** — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

<sup>2</sup> 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

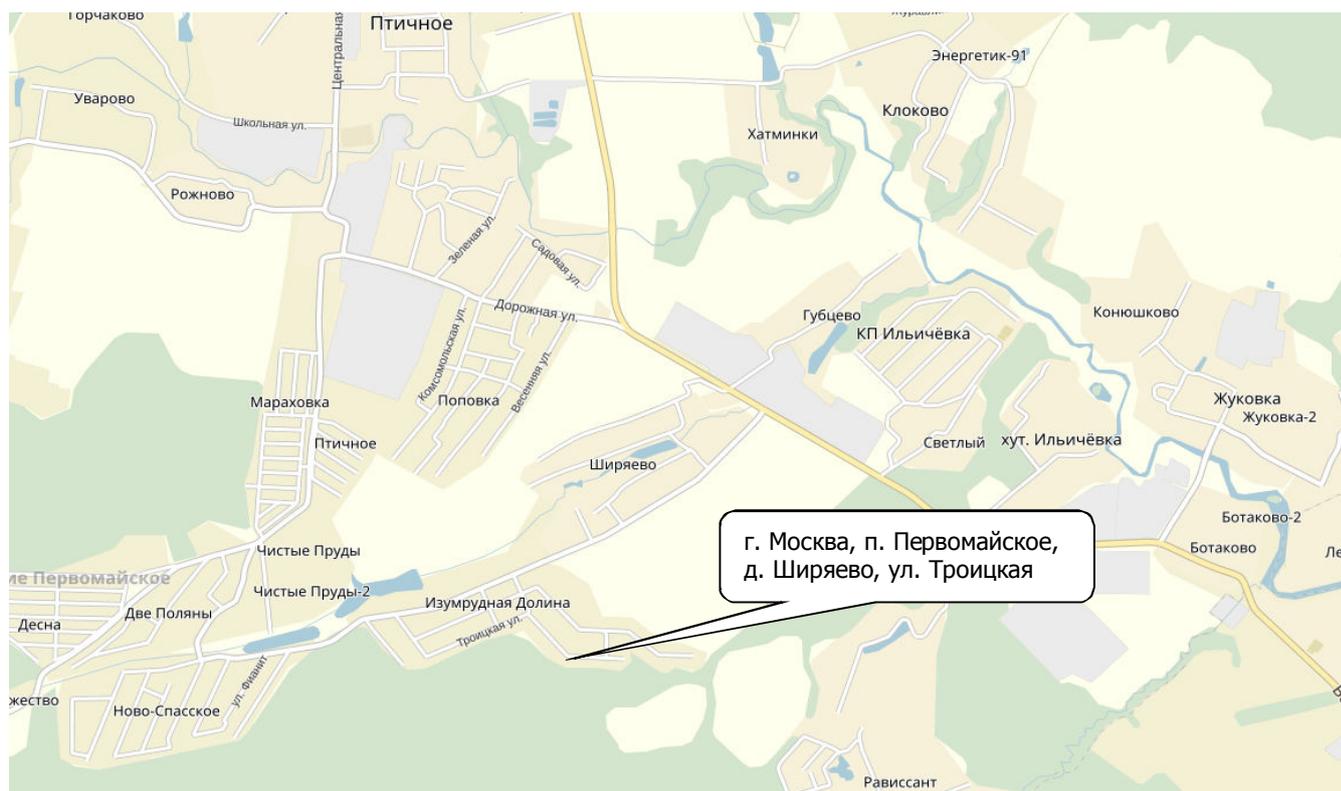
Объект оценки расположен в Российской Федерации, в г. Москва, в поселении Первомайское по адресу: д. Ширяево, ул. ХХХХХХ, Д. Х. Местоположение д. Ширяево на карте Московской области показано ниже (рисунок 3.1).

**Рисунок 3.1. Местоположение д. Ширяево на карте Московской области**



Источник: [www.travel-tgt.ru](http://www.travel-tgt.ru)

**Рисунок 3.2. Расположение Объекта оценки на карте п. Первомайское**



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://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
Месторасположение	Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. XXXXXXX, Д. X	Свидетельство о государственной регистрации права
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и административная застройка	Анализ рынка
Обеспеченность инфраструктурой	Район обеспечен всеми объектами инфраструктуры	Анализ рынка
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта, ж/д транспорта	Анализ рынка
Близость к железнодорожным станциям	Ближайшая железнодорожная станция к Объекту оценки: «Крёкшино» — 16,0 км	Анализ рынка
Близость к скоростным магистралям	10 км до Киевского ш., 6,5 км до Калужского ш.	Анализ рынка
Близость к водоемам	900 м до пруда	Анализ рынка
Близость к населенным пунктам	Ближайший город к Объекту оценки: г. Троицк — 4,5 км	Анализ рынка
Расстояние от ж/д станции	16 км от ж/д станции Крёкшино	Анализ рынка
Расстояние от ж/д станции автомобилем	29 мин. от д/ж станции Крёкшино а	Анализ рынка
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя	Анализ рынка
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося населенного пункта	Анализ рынка
Плотность и тип застройки	Малая плотность застройки	Анализ рынка
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне низких показателей по Москве. Уровень шума низкий	Анализ рынка

Показатель	Характеристика	Источник информации
Объекты, влияющие на экологию (удаленность)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Лесной массив (200 м);</li> <li>▪ Пруд – (900 м)</li> </ul>	Анализ рынка
Наличие промышленных зон (удаленность)	Не обнаружены	Анализ рынка
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах транспортной доступности	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Анализ рынка
Состояние прилегающей территории	Хорошее	Анализ рынка
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на жилые дома	Анализ рынка
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды	Анализ рынка
Освещение территории поселка	Освещается	Анализ рынка
Круглогодичный подъезд к земельному участку	Возможен круглогодичный подъезд	Анализ рынка

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 прав на земельный участок

Показатель	Характеристика	
Общая площадь, кв. м	1093	100
Вид права	Право собственности	Право собственности
Кадастровый (или условный) номер	77:18:019XXXX:XX	77:18:019XXXX:XX
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи незавершенного строительством жилого дома и земельных участков от «30» марта 2016 г. <sup>5</sup>	Договор купли-продажи незавершенного строительством жилого дома и земельных участков от «30» марта 2016 г. <sup>5</sup>
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Собственник объекта	XXXXXXX Никита Валерьевич	XXXXXXX Никита Валерьевич

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Характеристика прав на жилой дом

Показатель	Характеристика
Общая площадь, кв. м	198,8
Вид права	Право собственности
Кадастровый (или условный) номер	77:21:0000000:XXXX
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи незавершенного строительством жилого дома и земельных участков от «30» марта 2016 г. <sup>5</sup>

<sup>5</sup> Данный документ не был предоставлен Заказчиком

Показатель	Характеристика
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXXX от «19» апреля 2016 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Текущее использование	Жилой дом
Собственник объекта	XXXXXXX Никита Валерьевич

**Таблица 3.5. Общие характеристики Объекта оценки**

Показатель	Характеристика	
Инвентарный номер	Н/д	
Тип постройки дома	Жилой дом	
Год постройки	Н/д	
Материал стен	Кирпич	
Количество этажей в здании	2	
Количество подземных этажей	Н/д	
Площадь, кв. м:		
общая	198,8	
жилая	Н/д	
кухня	Н/д	
подсобные помещения	Н/д	
Количество помещений	Н/д	
Высота потолков, м	Н/д	
Количество санузлов	Н/д	
Планировка в здании	Смешанная	
Окна	Стеклопакеты	
Полы	Бетонная стяжка	
Состояние объекта	Хорошее	
Состояние внутренней отделки	Без отделки	
Состояние здания	Хорошее	
Общее техническое состояние	Хорошее	
Физический износ здания <sup>6</sup>	Н/д	
Наличие деревьев, газона на земельном участке	Н/д	
Хозяйственные постройки на земельном участке	Отсутствует	
Возможность заезда на участок на легковом автомобильном транспорте	Присутствует	
Возможность регистрации по месту жительства в данном доме	Присутствует	
Состояние подъезда к дому	Асфальтированная дорога	
Подключенные системы коммуникаций	Электроснабжение	Центральное
	Газоснабжение	Отсутствует
	Отопление	Отсутствует
	Холодное водоснабжение	Отсутствует
	Горячее водоснабжение	Отсутствует
	Канализация	Отсутствует
Коммуникационное оборудование	Оборудование для перечисленных систем	Установлено
	Телефон, ТВ-антенна, Интернет	

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Далее представлены фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком.

<sup>6</sup> Описание методики расчета физического износа Объекта оценки представлено в разделе 5 настоящего Отчета.

### 3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Вход на территорию Объекта оценки



Фотография 3.2. Внешний вид жилого дома



Фотография 3.3. Внешний вид жилого дома



Фотография 3.4. Земельный участок



Фотография 3.5. Земельный участок



Фотография 3.6. Земельный участок



**Фотография 3.7. Земельный участок**



**Фотография 3.8. Земельный участок**



**Фотография 3.9. Земельный участок**



**Фотография 3.10. Земельный участок**



**Фотография 3.11. Земельный участок**



**Фотография 3.12. Земельный участок**

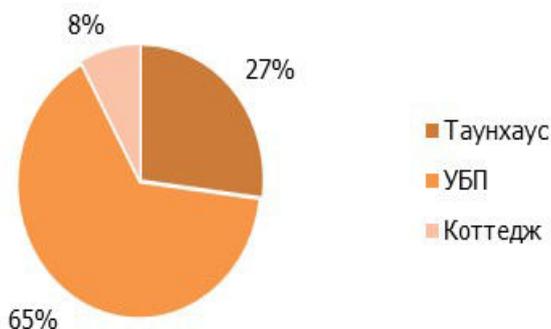
## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 1 КВАРТАЛ 2016 Г.

### 4.1. 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- классах. 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%.

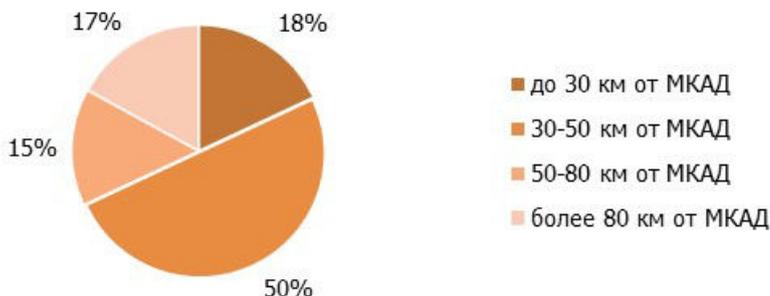
**Диаграмма 4.1. Структура нового предложения по типу в 1 кв. 2016 г., %**



Источник: [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

Существенный объем нового предложения сосредоточен в Среднем Подмосковье (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 Подмосковье.

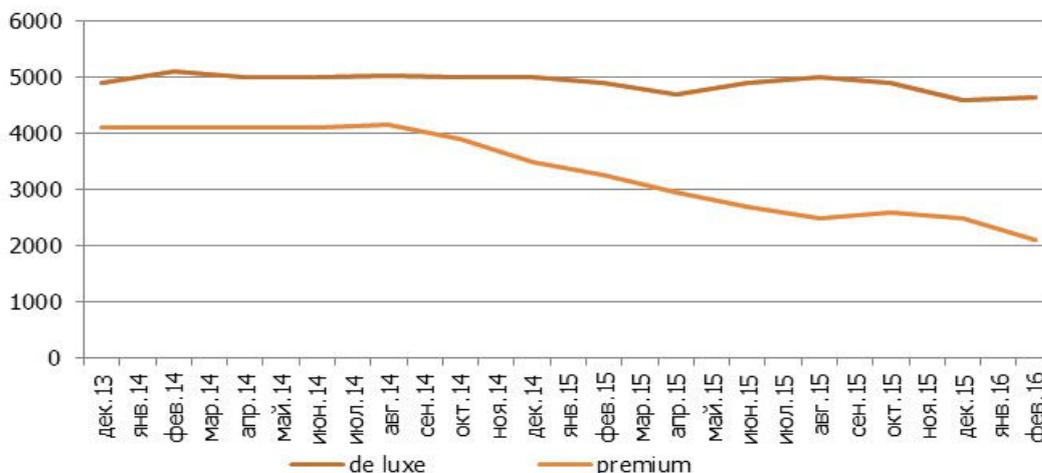
**Диаграмма 4.2. Структура нового предложения по удаленности от МКАД в 1 кв. 2016 г., %**



Источник: [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

Лидером по направлению в структуре нового предложения является Пятницкое шоссе (27%), на втором месте Симферопольское (Варшавское) шоссе (24%). Замыкает тройку лидеров Каширское шоссе - 21%.

**График 4.10. Динамика средней цены предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости, долл. США/кв. м**

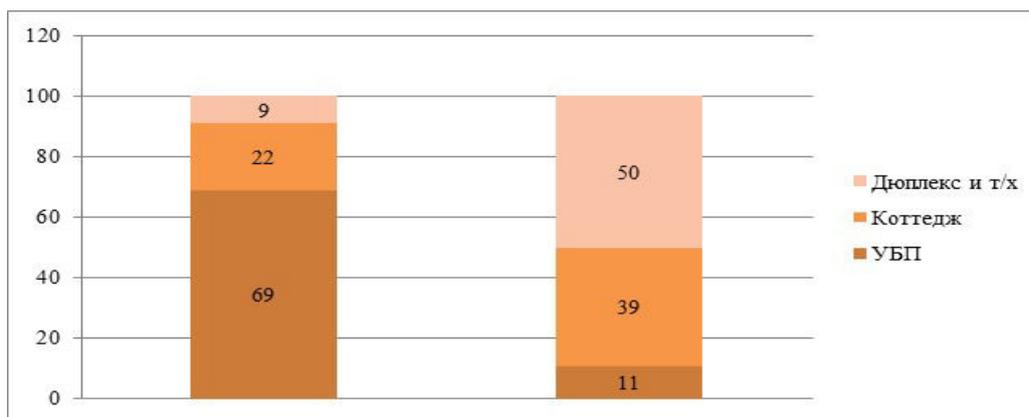


Источник: [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

#### 4.4. Спрос

По итогам 1 квартала совокупный объем поглощения объектов элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 124 лотов. При этом доминирует поглощение лотов класса de luxe – 55% сделок. В 1 квартале наиболее ярко заметны кризисные тенденции в поведении покупателей объектов элитной загородной недвижимости. Основная доля спроса на первичные объекты класса de luxe сместилась в пользу участков без подряда, что обусловлено как более низкой ценой входа в элитный поселок, так и отсутствием ликвидных предложений коттеджей на данном рынке. В классе premium спрос покупателей сместился в пользу сблокированного жилья (дуплексы и таунхаусы) - наиболее сбалансированного предложения по соотношению цена - качество. Вторым типом по предпочтениям покупателей загородных объектов являются коттеджи, доля сделок с которыми в поселках класса de luxe составила 22%, в поселках класса premium - 39%.

**График 4.11. Структура спроса на элитную загородную недвижимость по классам и типам, 1 кв. 2016 г., % сделок**



Источник: [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором реализовано 71% и 38% объектов классов de luxe и premium соответственно. Традиционно элитное направление – Рублево-Успенское шоссе – по итогам 1 квартала занимает лишь второе место в обоих классах, что обусловлено дефицитом ликвидного предложения на данном направлении на первичном рынке.

## 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](http://www.best-realty.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.site-rieltor.ru](http://www.site-rieltor.ru), [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.irn.ru](http://www.irn.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 поселении Первомайское. 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-аналогам.

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 «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 6.2. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	2%	20%	174	79%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	0%	15%	152	75%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	1%	20%	164	75%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	1%	25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5%	30%	161	75%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, 2012 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **9%**.

#### **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**

Период проведения оценки и периоды предложения объектов–аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

#### **Корректировка на местоположение**

Местоположение Объекта оценки и местоположение объектов–аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

#### **Корректировка на удаленность от МКАД**

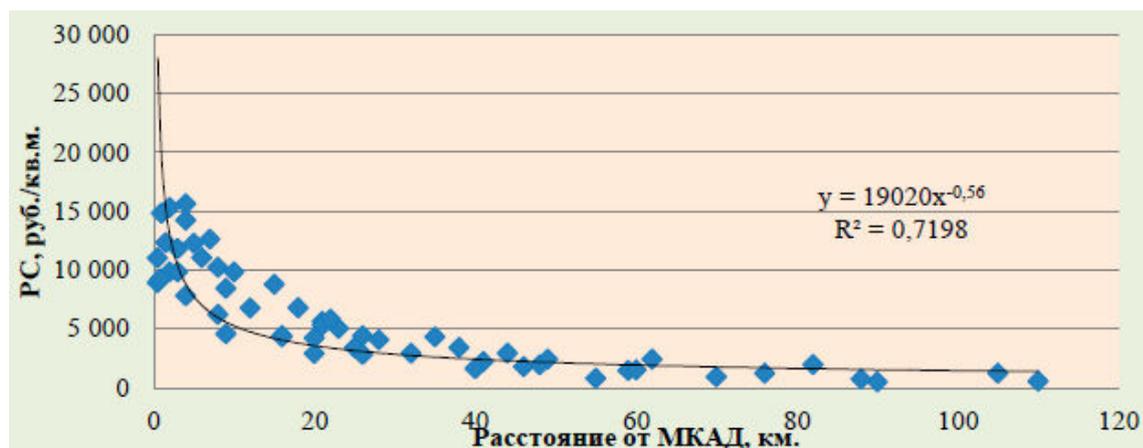
Зависимость на рынке жилой недвижимости такова, что удаленность от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) существенно влияет на стоимость недвижимости. Так, при прочих равных условиях, земельные участки, расположенные ближе к МКАД, стоят дороже участков, расположенных дальше.

При применении корректировки на удаленность от МКАД, Исполнитель использовал «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Яскевича Е. Е. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство относятся к землям населенных пунктов, Исполнитель принял решение использовать значения корректировки на удаленность от МКАД для земельных участков торгового назначения по следующим причинам:

- зависимость удельной стоимости земли от удаленности от МКАД широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков, и предложенные корректировки отражают данную зависимость;
- исследований, посвященных влиянию удаленности от МКАД на стоимость земельных участков в сегменте для дачного строительства в открытых и специализированных источниках Исполнителю выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, т. к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая.

Ниже представлен график эмпирической зависимости стоимости земельных участков от удаленности от МКАД.

**График 6.1. Зависимость стоимости земельных участков от удаленности от МКАД**



Источник: Яскевич Е. Е. Сборник рыночных корректировок. – Москва, 2015 г.

### **Корректировка на инфраструктуру**

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а так же благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты.

Объект оценки так же, как и объекты-аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка на инфраструктуру Исполнителем не вносится.

### **Корректировка на общую площадь**

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемого земельного участка.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости», авторы Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А., 2014 г., стр. 179. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, а также величины различных поправочных коэффициентов (корректировок).

На основе экспертных оценок методами математической статистики определены средние значения поправочного коэффициента на состав передаваемых прав.

**Таблица 6.7. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
«Без отделки»	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолок требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
«Требуется косметический ремонт»	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые
«Под чистовую отделку»	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
«Требуется легкий косметический ремонт»	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
«Хорошее состояние»	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая электропроводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
«Проведен косметический ремонт»	Частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия с учетом стоимости материалов, характерных для данного вида отделки, а также стоимости ремонтных работ
«Улучшенная отделка»	Улучшенный ремонт — это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
«Высококачественный ремонт»	При высококачественном ремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90о, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Высококачественный ремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При высококачественном ремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении высококачественного ремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
«Эксклюзивный ремонт и отделка»	При эксклюзивном ремонте и отделке большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

На основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}} /$$

где:

$K_{\text{сост}}$  – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

**Таблица 6.9. Расчет скорректированных цен земельных участков**

Элементы сравнения	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		4 147		3 619		3 750		3 833
Состав передаваемых прав	0,0%	4 147	0,0%	3 619	0,0%	3 750	0,0%	3 833
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-5,0%	3 940	-5,0%	3 438	-5,0%	3 563	-5,0%	3 642
Условия продажи (предложения)	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Период предложения	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Местоположение	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Удаленность от МКАД, км	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Инфраструктура	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Общая площадь (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX), кв.м	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Общая площадь (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX), кв.м	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Физические характеристики/рельеф	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Техническое и инженерное оснащение	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Категория земель	0,0%	3 940	0,0%	3 438	0,0%	3 563	0,0%	3 642
Вид разрешенного использования	0,0%	3940	0,0%	3438	0,0%	3563	0,0%	3 642
Стоимость после введенных корректировок (77:18:019XXXX:XX), руб./кв.м	-	3940	-	3438	-	3563	-	3642
Стоимость после введенных корректировок (77:18:019XXXX:XX), руб./кв.м	-	3940	-	3438	-	3563	-	3642

Источник: расчет ООО «Апхилл»

**Таблица 6.10. Расчет скорректированных цен жилого дома**

Элементы сравнения	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м	Величина корректировки	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м
Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м		62 135		70 504		67 795		75 253
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	0,0%	62 135	0,0%	70 504	0,0%	67 795	0,0%	75 253
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-6%	58 407	-6%	66 274	-6%	63 727	-6%	70 738
Условия продажи (предложения)	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	63 727	0,0%	70 738
Период предложения	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	63 727	0,0%	70 738
Местоположение	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	63 727	0,0%	70 738
Инфраструктура	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	63 727	0,0%	70 738
Общая площадь дома, кв. м	0%	58 407	0%	66 274	9,0%	69 462	0%	70 738
Тип дома	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	69 462	0,0%	70 738
Техническое и инженерное оснащение здания	0,0%	58 407	0,0%	66 274	0,0%	69 462	0,0%	70 738
Состояние внутренней отделки помещений	-11 924	46 483	-11 924	54 350	-11 924	57 539	-11 924	58 814
Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		46 483		54 350		57 539		58 814

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблицах ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

**15 140 741 (Пятнадцать миллионов сто сорок тысяч семьсот сорок один) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **228 564 (Двести двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят четыре) долл. США;**

в том числе:

- стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX):  
**3 983 985 (Три миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи девятьсот восемьдесят пять) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **60 142 (Шестьдесят тысяч сто сорок два) долл. США;**
- стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX):  
**364 500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **5 502 (Пять тысяч пятьсот два) долл. США;**
- стоимость жилого дома:  
**10 792 256 (Десять миллионов семьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят шесть) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **162 920 (Сто шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать) долл. США.**

**Таблица 6.11. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельные участки, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для личного подсобного хозяйства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", www.cian.ru, риелтор Ольга, т. + 7 (915) 022-28-80	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", www.realty.yandex.ru, риелтор Олег, т. + 7 (926) XXX-XX-XX	Информационный портал "Циан", www.cian.ru, риелтор Александр, т. + 7 (926) 614-55-30	Информационный портал "Циан", www.cian.ru, АН "Прайм Риелт", риелтор Елена Александровна, т. + 7 (905) 580-26-57
4	Ссылка		<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/139208759/">http://www.cian.ru/sale/suburban/139208759/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/9170680079970388136">https://realty.yandex.ru/offer/9170680079970388136</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/8701894/">http://www.cian.ru/sale/suburban/8701894/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/8237584/">http://www.cian.ru/sale/suburban/8237584/</a>
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		<b>7 000 000</b>	<b>3 800 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 750 000</b>
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м		<b>4 147</b>	<b>3 619</b>	<b>3 750</b>	<b>3 833</b>
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%	Предложение -5,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
11	Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское, д. Ширяево, улица Троицкая	г. Москва, Первомайское поселение, район Первомайское, ул. Северная	г. Москва, Первомайское поселение, д. Поповка, ул. Весенняя	г. Москва, Первомайское поселение, д. Поповка, ул. Полевая	г. Москва, Первомайское поселение, д. Губцево
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Общая площадь (кадастровый номер: 77:18:0191009:18), кв.м	1093,0	1688,0	1050,0	1200,0	1500,0
15	Общая площадь (кадастровый номер: 77:18:0191009:17), кв.м	100,0	1688,0	1050,0	1200,0	1500,0
16	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
17	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
18	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
19	Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Для личного подсобного хозяйства			
20	<b>Стоимость после введенных корректировок (77:18:0191009:18), руб./кв.м</b>	-	<b>3 940</b>	<b>3 438</b>	<b>3 563</b>	<b>3 642</b>
21	<b>Стоимость после введенных корректировок (77:18:0191009:17), руб./кв.м</b>	-	<b>3 940</b>	<b>3 438</b>	<b>3 563</b>	<b>3 642</b>
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (77:18:0191009:18)		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине (77:18:0191009:18)		20,00	20,00	20,00	20,00
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия (77:18:0191009:18)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (77:18:0191009:17)		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
23	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине (кадастровый номер: 77:18:0191009:17)		20,00	20,00	20,00	20,00
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия (50:03:0040123:0054)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США					66,2428
	Средневзвешенная величина стоимости (кадастровый номер: 77:18:0191009:18), руб./кв.м					<b>3 645</b>
	Средневзвешенная величина стоимости (кадастровый номер: 77:18:0191009:17), руб./кв.м					<b>3 645</b>
	Площадь оцениваемого земельного участка (кадастровый номер: 77:18:0191009:18), кв.м					1 093,0
	Площадь оцениваемого земельного участка (кадастровый номер: 77:18:0191009:17), кв.м					100,0
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (кадастровый номер: 77:18:0191009:18), руб.</b>					<b>3 983 985</b>
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (кадастровый номер: 77:18:0191009:18), долл. США</b>					<b>60 142</b>
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (кадастровый номер: 77:18:0191009:17), руб.</b>					<b>364 500</b>
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (кадастровый номер: 77:18:0191009:17), долл. США</b>					<b>5 502</b>

Источник: расчет ООО «Апхилл»

**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 в деревне. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом в деревне. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом в деревне. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Жилой дом в деревне. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, риелтор Людмила, т. + 7 (495) 995-11-12	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", realty.yandex.ru, риелтор Инна, т. + 7 (926) 684-75-34	Информационный портал "Недвижимость@MAIL.RU", msk.realty.mail.ru, риелтор Евгений, т. + 7 (495) 777-62-68	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "Live Estate", риелтор Юлия, т. + 7 (966) 059-22-33
5	Ссылка		<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/25205082/">http://www.cian.ru/sale/suburban/25205082/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8795343155530560768">https://realty.yandex.ru/offer/8795343155530560768</a>	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-90553920011112752.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-90553920011112752.html</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/9030538/">http://www.cian.ru/sale/suburban/9030538/</a>
6	Общая площадь земельного участка, кв. м	1 193,0	1 200,0	1 200,0	800,0	1 200,0
7	Цена предложения объекта недвижимости (земельный участок с улучшениями), руб.	-	19 100 000	22 000 000	28 000 000	26 950 000
8	Рыночная стоимость земельного участка	-	4 374 000	4 374 000	2 916 000	4 374 000
9	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб.	-	14 726 000	17 626 000	25 084 000	22 576 000
10	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м	-	62 135	70 504	67 795	75 253
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	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
15	Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Ширяево, ул. Троицкая, д. 633	г. Москва, Первомайское поселение, район Первомайское, д. Пучково	г. Москва, кп "Изумрудная Долина"	г. Москва, Первомайское поселение, район Первомайское, СТ "Мараховка"	г. Москва, СТ "Чистые пруды"
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Общая площадь дома, кв. м	198,8	237,0	250,0	370,0	300,0
19	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
20	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
21	Состояние внутренней отделки помещений	Под чистовую отделку	Проведен косметический ремонт -11 924р.	Проведен косметический ремонт -11 924р.	Проведен косметический ремонт -11 924р.	Проведен косметический ремонт -11 924р.
22	<b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>	-	<b>46 483</b>	<b>54 350</b>	<b>57 539</b>	<b>58 814</b>
23	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		25,2%	22,9%	32,6%	21,8%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		3,97	4,36	3,07	4,58
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		24,84%	27,31%	19,20%	28,65%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					<b>54 287</b>
	Общая площадь дома, кв. м					198,8
	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, руб.</b>					<b>10 792 256</b>
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США					66,2428
	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка, долл. США</b>					<b>162 920</b>

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
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>15 140 741</b>	<b>228 564</b>
в том числе:		
рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX)	3 983 985	60 142
рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX)	364 500	5 502
рыночная стоимость жилого дома	10 792 256	162 920

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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

**15 140 741 (Пятнадцать миллионов сто сорок тысяч семьсот сорок один) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **228 564 (Двести двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят четыре) долл. США;**

в том числе:

- стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX):  
**3 983 985 (Три миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи девятьсот восемьдесят пять) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **60 142 (Шестьдесят тысяч сто сорок два) долл. США;**
- стоимость земельного участка (кадастровый номер: 77:18:019XXXX:XX):  
**364 500 (Триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **5 502 (Пять тысяч пятьсот два) долл. США;**
- стоимость жилого дома:  
**10 792 256 (Десять миллионов семьсот девяносто две тысячи двести пятьдесят шесть) руб.,** что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (66,2428 руб./долл. США) составляет **162 920 (Сто шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать) долл. США.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 16.05.2016 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, 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

б, 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,**  
**закрывающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; 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

<b>Страхователь:</b>	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
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
<b>2. Объект страхования:</b>	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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000 ,00 (Сто миллионов ) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	46323,00 рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.  
**Страхователь**  
М.П. (подпись)

**Страховщик**  
М.П. (подпись)



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.

№ 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 Некоммерческого 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»



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

**RESO-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 № 922/1002767307  
страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; 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

<b>Страхователь:</b>	<b>Чермошнцева Екатерина Михайловна</b> 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
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>04.12.2015г.</b> по 24 часа 00 минут <b>02.10.2016г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>9 333,00 (Девять тысяч триста тридцать три) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1002767307 от 04.12.2015г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Зыкова И. Ю.	Код 1092906

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

**Страхователь**  
  
 М.П. (подпись)

**Страховщик**  
  
 М.П. (подпись)


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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО