

ОТЧЕТ №ЖН-XXX/16 ОТ XX.XX.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. ОБРУЧЕВА, Д. XX, КОРП. X, КВ. XX, В ЦЕЛЯХ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Заказчик:

XXXXXXXXX ВАСИЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

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	4
1.4. Основные факты и выводы.....	5
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	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	12
3.6. Фотографии Объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА I КВ. 2016 Г.....	21
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 1 кв. 2016 Г.	21
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	21
4.1.2. Динамика ВВП.....	22
4.1.3. Состояние промышленного производства	22
4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	23
4.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля.....	25
4.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	26
4.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению.....	26
4.1.8. Основные выводы.....	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	28
4.3. Анализ рынка Жилой недвижимости Московского региона за 1 кв. 2016 г.....	30
4.4. Жилищное строительство	30
4.5. Жилая недвижимость первичный рынок	31
4.5.1. Предложение	31
4.5.2. Ценовая ситуация.....	32
4.5.3. Спрос.....	33
4.6. Жилая недвижимость вторичный рынок	34
4.6.1. Статистика переходов прав на жилье.....	34
4.6.2. Предложение	34
4.6.3. Ценовая ситуация.....	36
4.7. Тенденции и прогноз	37
4.7.1. Общая ситуация.....	37
4.7.2. Рынок жилой недвижимости	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	40
6.1. Этапы проведения оценки	40
6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	40
6.3. Общие понятия оценки	41
6.4. Подходы к оценке	41
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	42
6.6. Методика оценки ликвидационной стоимости	42
6.7. Методика расчета уровня физического износа	43
6.8. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	43

6.9. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж.....	43
6.9.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.....	43
6.9.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	44
6.9.3. Внесение корректировок.....	44
6.10. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	51
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	55
7.2. Согласование результатов.....	55
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	55
РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	56
8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	56
8.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	57
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	60
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество: 1) квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272; 2) квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2; 3) квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2;
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности (общая долевая)
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:	«09» июня 2016 г.
Период проведения оценки:	2 (Два) рабочих дня, начиная с даты «09» 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:	XXXXXXX Василий Владимирович
Паспортные данные Заказчика:	Адрес регистрации: г. Москва, ул. XXXXXX, д. X, корп. X, кв. XX. Паспорт гражданина РФ: XXXXXXXX

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	<p>Недвижимое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272; квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2; квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX, общей площадью 53,7 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77:06:0006001:1272. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2;
Правообладатели оцениваемого имущества:	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXX Станислав Валерьевич (доля в праве 1/2); XXXXXXX Василий Владимирович (доля в праве 1/2);
Дата осмотра Объекта оценки:	«09» июня 2016 г.
Дата составления Отчёта:	«10» июня 2016 г.

Официальный курс доллара США на дату оценки:	64,6797 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №ЖН-XXX/16 от «09» июня 2016 г. между XXXXXXXXXX И. 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 затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	9 494 381 (Девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи триста восемьдесят один) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет 146 791 (Сто сорок шесть тысяч семьсот девяносто один) долл. США
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	9 494 381 (Девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи триста восемьдесят один) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет 146 791 (Сто сорок шесть тысяч семьсот девяносто один) долл. США
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	7 610 533 (Семь миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот тридцать три) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет 117 665 (Сто семнадцать тысяч шестьсот шестьдесят 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 серии 77 АС-№XXXXXXXX от «19» мая 2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС-№XXXXXXXX от «19» мая 2016 г.;
- Брачный договор 77 АВ №XXXXXXXX от «29» апреля 2016 г.;
- Кадастровый паспорт №77/501/XX-XXXXX от «27» мая 2016 г.;
- Экспликация от «26» мая 2016 г.;
- поэтажный план от «25» мая 2016 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «19» мая 2016 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «19» мая 2016 г.; ▪ Брачный договор 77 АВ №XXXXXXXX от «29» апреля 2016 г.
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кадастровый паспорт №77/501/XX-XXXXX от «27» мая 2016 г.; ▪ Экспликация от «26» мая 2016 г.; ▪ Поэтажный план от «25» мая 2016 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

1. 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 серии 77 АС №XXXXXXX от «19» мая 2016 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXXX от «19» мая 2016 г.;
- Брачный договор 77 АВ №XXXXXXX от «29» апреля 2016 г.;
- Кадастровый паспорт №77/501/XX-XXXXXX от «27» мая 2016 г.;
- Экспликация от «26» мая 2016 г.;
- поэтажный план от «25» мая 2016 г.

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

2. Анализ достоверности информации.

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 городе Москве, в районе Обручевский по адресу: ул. Обручева, д. 28, корп. 2 кв. 134.

Рисунок 3.1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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
Месторасположение	г. Москва, ул. Обручева, д. XX, корп. X, кв. XX	Свидетельство о государственной регистрации права
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, административная и промышленная застройка	Анализ рынка
Обеспеченность инфраструктурой	Район обеспечен всеми объектами инфраструктуры	Анализ рынка
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта, метро	Осмотр
Расстояние от метро	1,5 км от м. Калужская	Осмотр
Расстояние от метро общественным транспортом	18 мин. от м. Калужская	Осмотр
Близость к скоростным магистралям	1,1 км до Ленинского проспекта	Осмотр
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района	Осмотр

Показатель	Характеристика	Источник информации
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки. Жилая, промышленная и административная застройка	Осмотр
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый	Анализ рынка
Объекты, влияющие на экологию (удаленность)	Лесопарковая зона – 320 м, пруд – 643 м	Осмотр
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры	Осмотр
Наличие промышленных зон (удаленность)	455 м	Осмотр
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя	Осмотр
Состояние прилегающей территории	Хорошее	Осмотр
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары	Осмотр
Качество обустройства двора:		
наличие зеленых насаждений	Присутствуют	Осмотр
наличие детских площадок	Присутствуют	Осмотр
наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Стихийная парковка	Осмотр
Средняя стоимость 1 кв. м в домах данного типа в данном районе ²	177 000 руб. (диапазон цен 159 000 – 194 000) руб.	Анализ рынка
Наличие/отсутствие объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	Осмотр

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 Объект оценки

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Вид права	Право собственности	Право собственности
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0006001:XXXX	77:06:0006001:XXXX
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> Брачный договор 77 АВ №XXXXXXX от «29» апреля 2016 г.; Договор купли-продажи квартиры от «16» февраля 2015 г.³ 	Брачный договор 77 АВ №XXXXXXX от «29» апреля 2016 г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «19» мая 2016 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «19» мая 2016 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Собственник Объекта оценки	XXXXXXXXX Станислав Валерьевич	XXXXXXXXX Василий Владимирович

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Общие характеристики здания

Показатель	Характеристика
Тип здания	Панельный дом
Год постройки	1966
Количество этажей в здании	16

² Расчетные данные ООО «Апхилл».

³ Документ не предоставлен Заказчиком.

Показатель	Характеристика
Наличие подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Материал наружных стен	Панельные
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Окна	Деревянные
Состояние здания (внешнего вида фасада)	Хорошее, ремонтные работы не требуются
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, газоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
Общее техническое состояние	Хорошее
Физический износ здания ⁴	Менее 49%
Состояние подъезда	Хорошее
Лифт	1 пассажирский, 1 грузовой
Отсутствие/наличие существенных дефектов конструктивных элементов	Отсутствуют
Отсутствие/наличие существенных дефектов инженерного оборудования	Отсутствуют

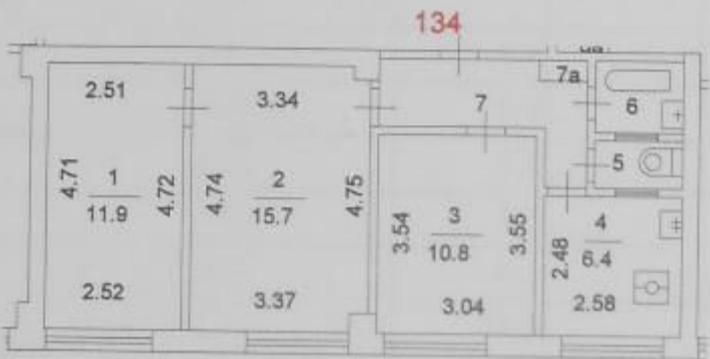
Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таблица 3.5. Общие характеристики Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Инвентарный номер	77:06:0006001:XXXXX
Этаж расположения квартиры	7
Количество комнат	3
Количество санузлов	1
Санузел	Раздельный
Лоджия (балкон)	Отсутствует
Окна	Пластиковые
Полы	Плитка, паркет, линолеум
Планировка	Смежно-изолированная
Площадь, кв. м	
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	53,7
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	53,7
жилая	38,4
кухня	6,4
летние помещения (лоджия, балкон)	-
Высота потолков	2,60
Состояние квартиры	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Хорошее состояние
Вид из окон	Во двор
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартиры не соответствует поэтажному плану БТИ. Осмотр показал, что выполненная перепланировка представляет собой снос встроенного шкафа №7а по плану БТИ.
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	В результате перепланировки несущие конструкции не затронуты и мокрые точки не перенесены, есть возможность приведения в соответствие с поэтажным планом. Все указанные виды работ на момент проведения оценки не зарегистрированы в органах БТИ. Проведенные работы, по мнению специалистов компании «Жилэкспертиза» ¹⁵ , могут быть зарегистрированы в органах БТИ, продолжительность оформления (согласование проекта в различных инстанциях), составит около 2 месяцев.

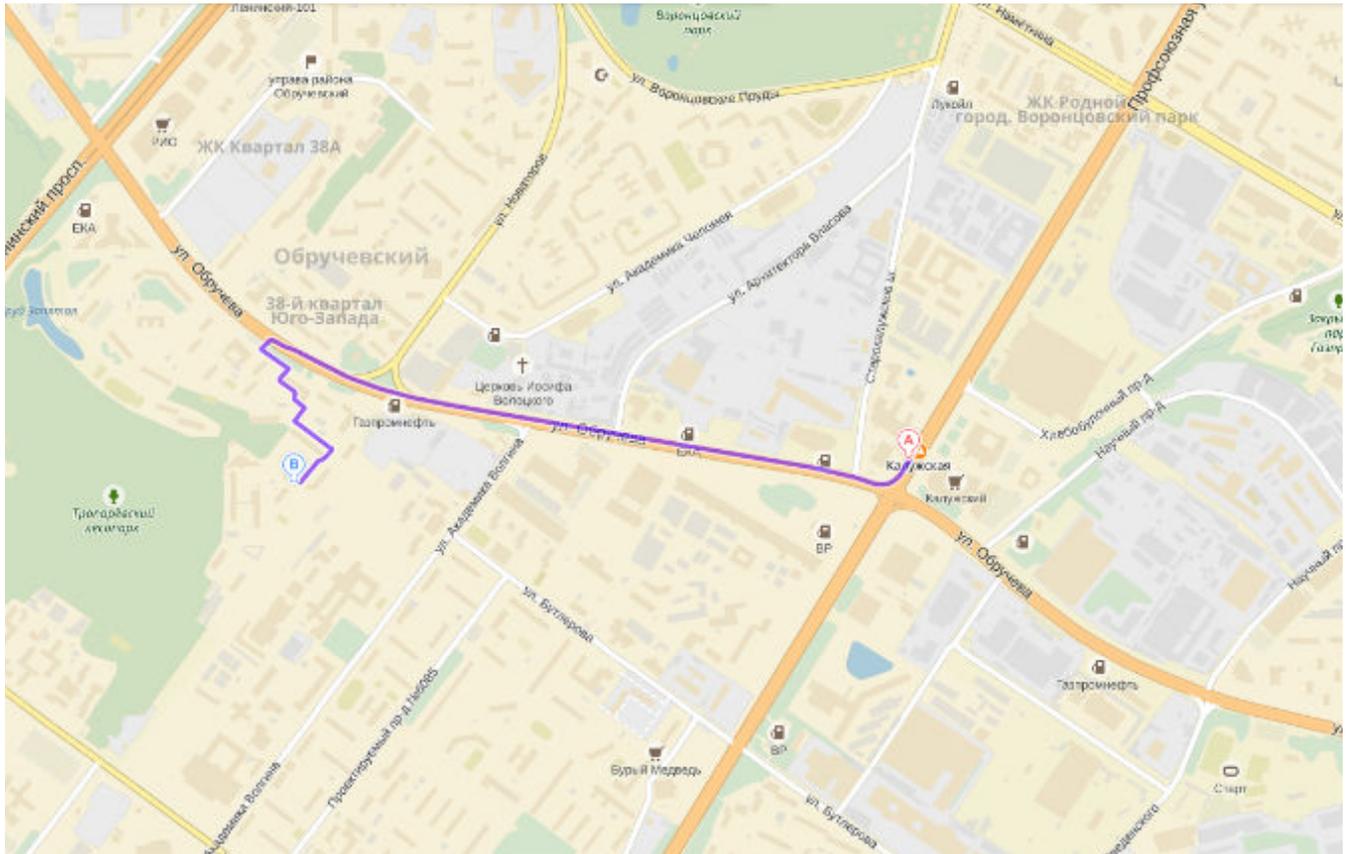
⁴ Описание методики расчета физического износа здания представлено в разделе 5 настоящего Отчета.

⁵ Источник информации: <http://www.zhilex.ru>, тел. 978-98-00, Наталья.

Показатель	Характеристика														
<p>План, соответствующий фактическому состоянию квартиры (с учетом произведенной перепланировки/переоборудования)</p>															
<p>Поэтажный план БТИ</p>															
<p>Подключенные системы коммуникаций</p>	<table border="1"> <tr> <td>Электроснабжение</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>Газоснабжение</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>Холодное водоснабжение</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>Горячее водоснабжение</td> <td>Центральное</td> </tr> <tr> <td>Канализация</td> <td>Центральная</td> </tr> <tr> <td>Оборудование для перечисленных систем</td> <td>Установлено</td> </tr> </table>	Электроснабжение	Центральное	Газоснабжение	Центральное	Отопление	Центральное	Холодное водоснабжение	Центральное	Горячее водоснабжение	Центральное	Канализация	Центральная	Оборудование для перечисленных систем	Установлено
Электроснабжение	Центральное														
Газоснабжение	Центральное														
Отопление	Центральное														
Холодное водоснабжение	Центральное														
Горячее водоснабжение	Центральное														
Канализация	Центральная														
Оборудование для перечисленных систем	Установлено														
<p>Разрешенное и текущее использование</p>	<p>Жилые помещения</p>														
<p>Коммуникационное оборудование</p>	<p>Телефон, ТВ-антенна, Интернет</p>														

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Рисунок 3.2. Схема проезда к Объекту оценки от станции м. Калужская



Источник: www.maps.yandex.ru

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен «09» июня 2016 г.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид жилого дома



Фотография 3.2 Внешний вид жилого дома с информационной табличкой



Фотография 3.3 Входная дверь в подъезд



Фотография 3.4. Внутренние помещения здания



Фотография 3.5. Внутренние помещения здания



Фотография 3.6. Внутренние помещения здания



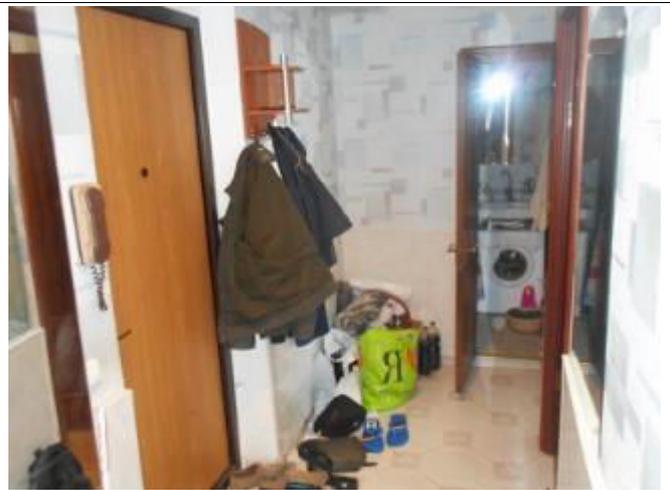
Фотография 3.7. Внутренние помещения здания



Фотография 3.8. Внутренние помещения здания



Фотография 3.9. Вход в помещения Объекта оценки



Фотография 3.10. Внутренние помещения Объекта оценки (коридор)



Фотография 3.11. Внутренние помещения Объекта оценки (коридор)



Фотография 3.12. Внутренние помещения Объекта оценки (коридор)

4.3. Анализ рынка Жилой недвижимости Московского региона за 1 кв. 2016 г.

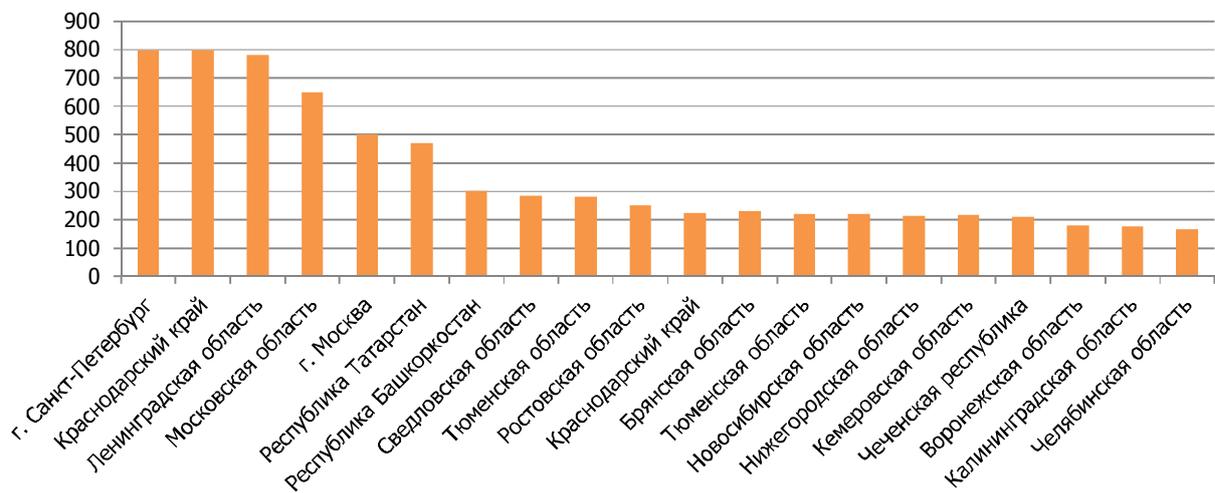
4.4. Жилищное строительство

По итогам января - февраля 2016 г. объем выполненных строительных работ в Москве, по данным Росстата, составил 77,1 млрд. руб., что на 7,2% превышает показатели аналогичного периода прошлого года.

Объем ввода жилья в Москве за первые 2 месяца 2016 г. составил 501,6 тыс. кв. м. В рейтинге субъектов РФ по объему ввода жилья Москва занимает пятое место, уступая Санкт-Петербургу, Краснодарскому краю, Ленинградской и Московской областям. Для сравнения аналогичный показатель 2015 г. находился на уровне 371,7 тыс. кв. м. Таким образом, текущие показатели почти на 35% превышают прошлогодние.

Согласно официальным данным, всего в 2016 г. запланировано к вводу 3,1 млн. кв. м жилья. По итогам первых двух месяцев 2016 года план выполнен на 16%. Для сравнения, в 2015 г. за аналогичный период план был выполнен менее чем на 10%.

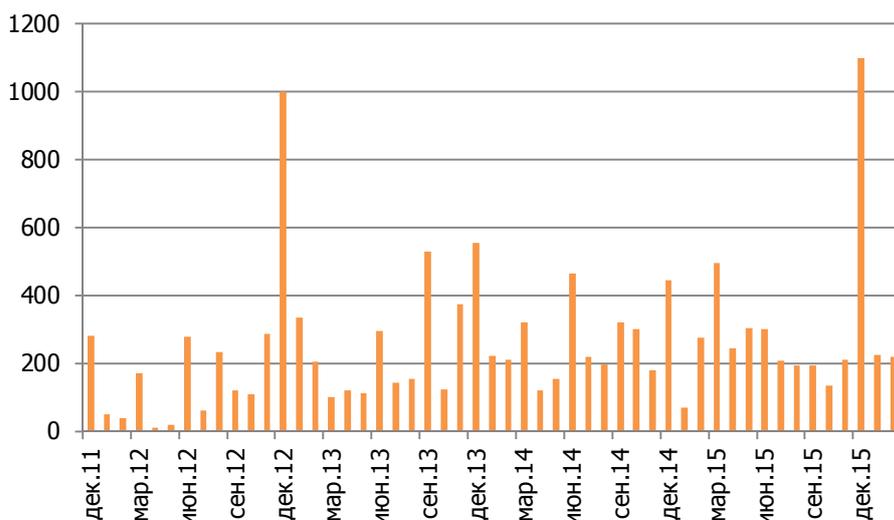
Таблица 4.7. Положение Москвы среди субъектов РФ по объему ввода жилья в янв.-фев. 2016 г., тыс. кв. м



Источник: Росстат

Официальная статистика Росстат не учитывает апартаментные комплексы, так как юридически они имеют нежилой статус. При этом ситуация на рынке новостроек Москвы такова, что существенную долю занимают апартаментные комплексы, которые де-факто используются в качестве постоянного проживания и являются жильем, но де-юре являются нежилыми помещениями либо гостиницами для временного проживания. Для более полного охвата рынка новостроек необходимо учитывать показатель ввода апартаментов. По данным Стройкомплекса Москвы на 2016 г. запланировано ввести в эксплуатацию порядка 300 тыс. кв. м. апартаментов¹. Однако данный показатель может быть скорректирован как вследствие переноса сроков ввода, так и ввиду перевода апартаментов в статус жилья, что в последнее время является одной из тенденций рынка.

Таблица 4.8. Ежемесячный объем ввода жилья в Москве



Источник: Росстат

4.5. Жилая недвижимость первичный рынок

4.2.1. Предложение

По итогам 1 квартала 2016 г. объем предложения на рынке жилых новостроек (без учета апарт-комплексов) составил порядка 2,3 млн. кв. м (около 33 500 квартир в 338 корпусах), что на 21% больше, чем в 4 квартале 2015 года. По сравнению с аналогичным показателем на 1 квартал 2015 г. отмечается рост на уровне 64%. Объем предложения с учетом апарт-комплексов находится на уровне 2,9 млн. кв. м, что на 11,5% выше показателя предыдущего периода и на 45% выше показателя 1 квартала 2015 г.

Доля апарт-комплексов на рынке новостроек по итогам отчетного периода снизилась и составила 21% (-8 пп. к предыдущему периоду, -9 пп. к 1 кварталу 2015 г.), что обусловлено сразу несколькими факторами: выход на рынок большого количества жилых комплексов, а также перевод ряда проектов из апарт-комплексов в жилье.

В отличие от конца 2015 г., когда в результате выхода большого количества новых проектов была существенно скорректирована в сторону понижения доля бизнес-класса, в 1 квартале 2016 г. доля данного сегмента увеличилась до 33,3% (+5,4 пп.). Однако максимальная доля по-прежнему приходится на комфорт-класс – 43,2% (-9,3 пп.). Доля эконом-класса выросла до уровня 16,4% по сравнению с предыдущим периодом (+5,1 пп.). Доля элитных объектов продолжала снижаться и составила 7,1% (-1,2 пп.).

В течение 1 квартала 2016 г. в сегменте бизнес-класса на рынок вышли несколько новых проектов: ЖК «Тимирязев парк», ЖК «Царская площадь», ЖК «Родной город. Воронцовский парк», «Клубный дом на Таганке», а также новые корпуса в комплексе «Зиларт». Суммарный объем нового предложения составил более 100 тыс. кв. м.

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 «Экспертный совет».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

В настоящем Отчете оценке подлежат 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

«... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

6.3. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

6.4. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется

- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

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

6.9.2. 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 помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

6.9.3. Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав

Стоимость 1 кв. м. квартиры, на которую оформлено право собственности, превышает стоимость квартиры без права собственности в среднем на 15-20% (исходя из данных опубликованных по адресу: <http://www.wit-wis.com/press/article/4254.html>) 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	Среднее	Доверительный интервал
Скидки на торг, % (квартиры)		3%	0% — 7%

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

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для квартир, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **3%**.

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 оцениваемого Объекта оценки и объектов-аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Таблица 6.9. Расчет скорректированных цен

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./кв.м		193 519		166 667		185 185		166 667
Состав передаваемых прав	0,0%	193 519	0,0%	166 667	0,0%	185 185	0,0%	166 667
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-3,0%	187 713	-3,0%	161 667	-3,0%	179 630	-3,0%	161 667
Условия продажи (предложения)	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Период предложения	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Местоположение	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Ближайшая станция метро	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Удаленность от станции метро, мин	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Инфраструктура	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Общая площадь, кв.м	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Тип дома	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Количество комнат	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	161 667
Этаж расположения/этажность	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	7,0%	172 983
Наличие балкона/лоджии	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	172 983
Техническое и инженерное оснащение здания	0,0%	187 713	0,0%	161 667	0,0%	179 630	0,0%	172 983
Состояние внутренней отделки помещений	-6 468р.	181 245	6 468р.	168 135	0р.	179 630	0р.	172 983
Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		181 245		168 135		179 630		172 983

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 таблице ниже.

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

9 494 381 (Девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи триста восемьдесят один) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет **146 791 (Сто сорок шесть тысяч семьсот девяносто один) долл. США.**

Таблица 6.10. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Описание объекта	Трехкомнатная квартира в панельном жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Трехкомнатная квартира в панельном жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Трехкомнатная квартира в панельном жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Трехкомнатная квартира в панельном жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Трехкомнатная квартира в панельном жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Мария, т. + 7 (926) 058-86-33	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Александр, т. + 7 (495) 363-22-23	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Сергей, т. + 7 (965) 128-58-76	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Мария, т. + 7 (495) 978-38-06
4	Ссылка	-	http://cian.ru/sale/flat/45180515/	http://cian.ru/sale/flat/142187639/	http://cian.ru/sale/flat/146961451/	http://cian.ru/sale/flat/23265690/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	10 450 000	9 000 000	10 000 000	8 900 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	193 519	166 667	185 185	166 667
7	Состав передаваемых прав	Право собственности				
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Июнь 2016				
11	Местоположение	г. Москва, ул. Обручева, д. 28, корп. 2, кв. 134	г. Москва, район Обручевский, ул. Обручева, д. 28, корп. 2	г. Москва, район Обручевский, ул. Обручева, д. 28, корп. 3	г. Москва, район Обручевский, ул. Обручева, д. 28, корп. 2	г. Москва, район Обручевский, ул. Обручева, д. 28, корп. 2
12	Ближайшая станция метро	Калужская	Калужская	Калужская	Калужская	Калужская
13	Удаленность от станции метро, мин	18	18	18	18	18
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Общая площадь, кв.м	53,70	54,0	54,0	54,0	53,4
16	Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
17	Количество комнат	3	3	3	3	3
18	Этаж расположения/этажность	7/16	11/16	8/16	4/14	1/16
19	Наличие балкона/лоджии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
20	Техническое и инженерное оснащение здания	Присутствуют все стандартные коммуникации				
21	Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		6,3%	6,9%	3,0%	10,0%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по весу объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		15,77	14,53	33,33	10,00
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	181 245	168 135	179 630	172 983
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м		21,41%	19,74%	45,27%	13,58%
	Общая площадь Объекта оценки, кв.м					53,70
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					9 494 381
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США					64,6797
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, долл. США					146 791

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

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

9 494 381 (Девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи триста восемьдесят один) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет **146 791 (Сто сорок шесть тысяч семьсот девяносто один) долл. США.**

Таблица 8.2. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемой недвижимости

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта, руб.	9 494 381
Затраты на реализацию, %	10%
Разумный срок экспозиции, мес.	4
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправка на ликвидность	0,8906
Коэффициент ликвидности предмета залога	0,8016
Ликвидационная стоимость объекта, руб.	7 610 533
Ликвидационная стоимость объекта, долл. США	177 641

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемой квартиры на дату оценки составляет:

7 610 533 (Семь миллионов шестьсот десять тысяч пятьсот тридцать три) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (64,6797 руб./долл. США) составляет **117 665 (Сто семнадцать тысяч шестьсот шестьдесят пять) долл. США.**

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 9, утвержденный приказом №327 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «ЭС».

Е. М. Чермошенцева

**Оценщик
Член НП СРОО «ЭС»**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ XX.XX.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, 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.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 4070281000000000935 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. лимита 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
КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
АПХИЛЛ
И.П. (подпись)

Страховщик
И.П. (подпись)

ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.03.2013 г.

№ 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
В.И. Лебединский

001958

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в СПО «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.srosocvet.ru, mail@srosocvet.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, 11705
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 L (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 11705
 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

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 противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	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.

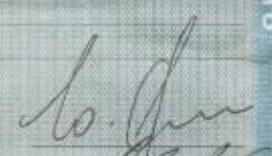
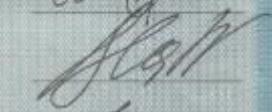
Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)



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

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО