

ОТЧЕТ №СП-ХХ/17 ОТ 08.02.2017 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ, ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ УЩЕРБА, ПРИЧИНЕННОГО ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 8-АЯ КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, Д. Х, ЛИТ. Х, ПОМ. ХХ**

**Заказчик:**

**ХХХХХХ АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>                                                                               | <b>3</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....                                                                                        | 3         |
| 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....                                                             | 3         |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....                                                                | 3         |
| 1.4. Основные факты и выводы .....                                                                                  | 4         |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>           | <b>6</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                      | <b>8</b>  |
| 3.1. План процесса оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации .....                                      | 8         |
| 3.2. Описание Объекта оценки .....                                                                                  | 8         |
| 3.3. Расположение Объекта оценки .....                                                                              | 8         |
| 3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений.....    | 8         |
| 3.5. Фотографии Объекта оценки .....                                                                                | 10        |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                  | <b>16</b> |
| 4.1. Анализ социально – экономического развития Российской Федерации .....                                          | 16        |
| 4.1.1. Основные тенденции социально – экономического развития Российской Федерации .....                            | 16        |
| 4.1.2. Динамика ВВП.....                                                                                            | 16        |
| 4.1.3. Состояние промышленного производства.....                                                                    | 17        |
| 4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен.....                                                                         | 17        |
| 4.1.5. Потребительский спрос и доходы населения .....                                                               | 18        |
| 4.1.6. Розничная торговля и платные услуги населению .....                                                          | 18        |
| 4.1.7. Основные выводы .....                                                                                        | 19        |
| 4.1.8. Социально – экономическое развитие г. Санкт – Петербурга .....                                               | 20        |
| 4.2. Анализ рынка ремонтно-строительных услуг .....                                                                 | 22        |
| 4.2.1. Общая ситуация .....                                                                                         | 22        |
| 4.2.2. Характеристика игроков рынка ремонтных услуг .....                                                           | 23        |
| <b>РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>                                                    | <b>27</b> |
| 5.1. Анализ наиболее эффективного использования .....                                                               | 27        |
| 5.2. Общие положения и принципы оценки.....                                                                         | 28        |
| 5.3. Общие понятия оценки.....                                                                                      | 28        |
| 5.4. Подходы к оценке .....                                                                                         | 29        |
| 5.4.1. Затратный подход .....                                                                                       | 29        |
| 5.4.2. Сравнительный подход.....                                                                                    | 30        |
| 5.4.3. Доходный подход.....                                                                                         | 31        |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости.....                                                        | 31        |
| <b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>  | <b>33</b> |
| 6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....                                 | 33        |
| 6.2. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода ..... | 42        |
| <b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                               | <b>43</b> |
| 7.1. Согласование результатов.....                                                                                  | 43        |
| 7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....                                          | 43        |
| <b>РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                    | <b>44</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>                                                                 | <b>45</b> |

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку<sup>1</sup>

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки:</b>                                                                  | Ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, определяемой для расчета стоимости ущерба, причиненного отделке помещений расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-ая Красноармейская, д. X, лит. X, пом. XX |
| <b>Имущественные права на Объект оценки:</b>                                           | Право собственности                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Цель оценки:</b>                                                                    | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b> | Предоставление результатов оценки в суд                                                                                                                                                                                        |
| <b>Вид стоимости:</b>                                                                  | Рыночная                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Дата оценки:</b>                                                                    | 07.02.2017 г.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Срок проведения оценки:</b>                                                         | 5 (Пять) рабочих дней, начиная с даты 07.02.2017 г.                                                                                                                                                                            |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>                 | См. Раздел 2                                                                                                                                                                                                                   |

### 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности<sup>2</sup>

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки:</b> | 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.<br>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.<br>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.<br>4. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «СПО». |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике<sup>3</sup>

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель:</b>                                                           | Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл».<br>(ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.)<br>ИНН: 7708706445, КПП: 770801001                                                                                    |
| <b>Место нахождения Исполнителя:</b>                                          | 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34                                                                                                                                                                                 |
| <b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>                                            | 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211                                                                                                                                                               |
| <b>Фактический адрес Исполнителя:</b>                                         | 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211                                                                                                                                                               |
| <b>Контактные данные Исполнителя:</b>                                         | +7 (812) 64-929-64, www.uphill.ru, e-mail: spb@uphill.ru                                                                                                                                                                             |
| <b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>                                      | Р/с: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,<br>к/с: 30101810200000000593, БИК: 044525593                                                                                                                                            |
| <b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>       | Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/9221119548085 от 27.09.2016г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2016 г. по «02» октября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб. |
| <b>Оценщик:</b>                                                               | Биричев Михаил Анатольевич                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Место нахождения Оценщика:</b>                                             | 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211                                                                                                                                                               |
| <b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b> | Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включен в реестр оценщиков «19» апреля 2011 г. за регистрационным №0430 (Свидетельство НП СРОО «СПО»)        |
| <b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>               | 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233                                                                                                                                                                               |

<sup>1</sup> п. 8(а) ФСО №3

<sup>2</sup> ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(д) ФСО №3

<sup>3</sup> п. 8(в) ФСО №3

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>                       | Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974855819, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» «17» сентября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.                                                                                                                                    |
| <b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний:</b>                                          | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Санкт-Петербургский Государственный университет. ПП-I № 571785. Дата выдачи 28.02.2011 г.                                                                                                          |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>                                                            | более 6 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>                                     | Трудовой договор между Биричевым М. А. и ООО «Апхилл» №06/15-О-СПБ от «01» сентября 2015 г.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b> | Биричев Михаил Анатольевич, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета                                                                                                                                                |
| <b>Заказчик:</b>                                                                                        | XXXXXX Алексей Юрьевич                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Паспортные данные Заказчика:</b>                                                                     | Паспорт гражданина РФ: XX XX XXXXX5, выдан ТП №38 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском р-не г. Санкт-Петербурга, дата выдачи 24.05.2012 г., код подразделения XXX-038<br>Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, п. Село, Стрельнинское ш, дом X, кв. XX |

## 1.4. Основные факты и выводы<sup>4</sup>

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки:</b>                                                                               | Ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, определяемой для расчета стоимости ущерба, причиненного отделке помещений расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-ая Красноармейская, д. X, лит. X, пом. XX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Правообладатели оцениваемого имущества:</b>                                                      | XXXXXX Алексей Юрьевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>                                                                 | 07.02.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Дата составления Отчёта:</b>                                                                     | 08.02.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>                                    | Договор №СП-90/17 от «07» февраля 2017 г. между XXXXXX А. Ю. и ООО «Апхилл»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b>                                     | В соответствии с п. 26 раздела IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №256, «Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев», т.е. до 07.09.2017 г. |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b> | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>     | <b>733 203 (Семьсот тридцать три тысячи двести три) руб.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>      | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>4</sup> п. 8(а) ФСО №3

---

**Итоговая величина рыночной  
стоимости Объекта оценки с  
учетом округления на дату  
оценки:<sup>5</sup>**

**733 000 (Семьсот тридцать три тысячи) руб.**

---

**М. А. Биричев**

**Оценщик  
Руководитель проектов по оценке**

**Н. Е. Попова**

**Управляющий  
обособленным подразделением**

---

<sup>5</sup> В рамках настоящего Отчета стоимости указываются без НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. План процесса оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации

Таблица 3.1. План процесса оценки

| Наименование                                                                                                                                                                           | Характеристика |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке                                                                                                                                          | Проведено      |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки                                                                                                                 | Проведено      |
| 3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено      |
| 4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются        | Проведено      |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки                                                                                                            | Проведено      |
| 6. Осуществление расчетов                                                                                                                                                              | Проведено      |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки                                                                                               | Проведено      |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке                                                                                                                                   | Проведено      |

Источник: ООО «Апхилл»

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

### 3.2. Описание Объекта оценки

Описание базируется на основании проведенного Оценщиком осмотра помещений и составленного Акта осмотра, который является неотъемлемой частью настоящего отчета.

Объект оценки представляет собой ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов, которые проведены для отделки помещений расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-ая Красноармейская, д. X, лит. X, пом. XX.

Подробное описание материалов отделки представлено в акте осмотра (Приложение к данному отчету)

В приложении к отчету фотографии, наглядно демонстрирующие состояние оцениваемого объекта.

### 3.3. Расположение Объекта оценки

Объект оценки представляет собой ремонтно-строительные работы с учетом стоимости материалов.

Далее, в качестве описания местоположения объекта оценки приведено описание здания, в котором расположено помещение.

### 3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений<sup>7</sup>

Таблица 3.2. Характеристика прав на Объект оценки

| Показатель                                   | Объект оценки                                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Вид права                                    | Право собственности                                                         |
| Существующие ограничения (обременения) права | Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта |
| Собственник Объекта оценки                   | XXXXXX Алексей Юрьевич                                                      |

<sup>7</sup> ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(е) ФСО №3

**Таблица 3.3. Общие характеристики здания<sup>8</sup>**

| Показатель                              | Характеристика                                                                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Год постройки (окончание строительства) | 1905                                                                                |
| Физический износ здания <sup>9</sup>    | Не более 50%                                                                        |
| Состояние дома                          | Дом не состоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт |
| Материал стен                           | Кирпичные                                                                           |
| Материал перегородок                    | Кирпичные                                                                           |
| Группа капитальности                    | I                                                                                   |
| Серия (тип) дома                        | Нет данных                                                                          |
| Характеристика перекрытий               | Железобетонные плиты по металлическим балкам                                        |

Источник: исследование ООО «Апхилл»

**Таблица 3.4. Общие характеристики помещения<sup>10</sup>**

| Показатель           | Характеристика                                                     |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Этаж                 | 1 (цокольный)                                                      |
| Количество комнат    | 6                                                                  |
| Общая площадь, кв. м | 103,6                                                              |
| Высота помещений, м  | 2,81                                                               |
| Пол                  | В кухне – покрытие из керамической плитки, в помещениях - ламинат. |
| Стены                | Оклейка обоями под окраску, окрашены вододисперсионной краской     |
| Потолок              | Подвесной тип «Армстронг»                                          |

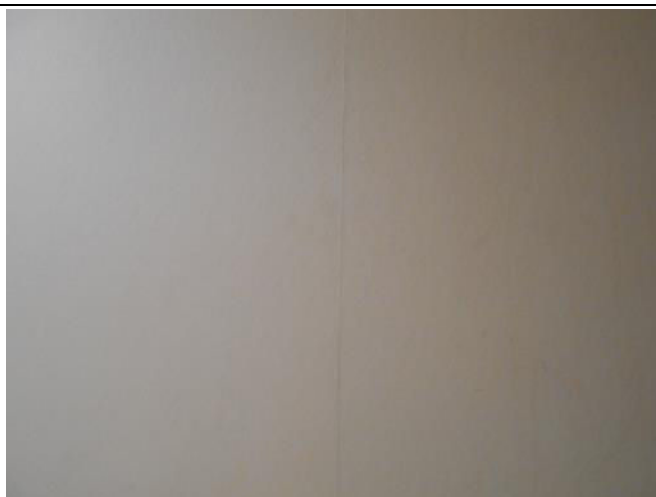
Источник: исследование ООО «Апхилл»

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен «07» февраля 2017 г.

<sup>8</sup> Описание общих характеристик здания составлено на основании проектного договора строительства, информации, размещенной на сайте компании-застройщика, и визуального осмотра.

<sup>9</sup> Описание методики расчета физического износа Объекта оценки представлено в Разделе 5.7 настоящего Отчета.

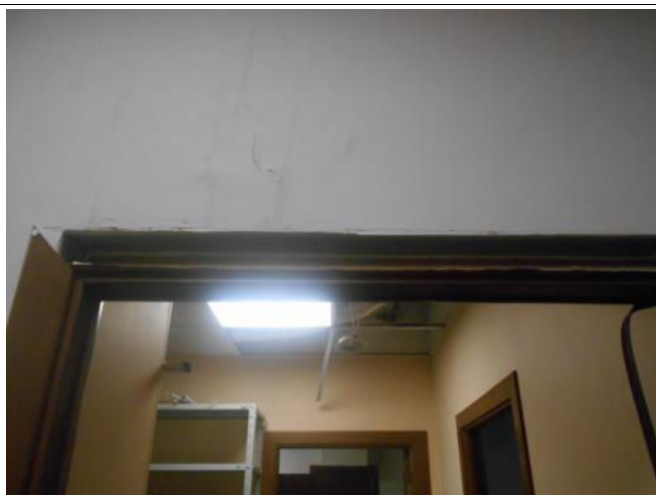
<sup>10</sup> Описание общих характеристик квартиры составлено на основании проектного договора строительства, а также информации, размещенной на сайте компании-застройщика.



**Фотография 3.13. Состояние отделки помещений (помещение №5)**



**Фотография 3.14. Состояние отделки помещений (помещение №5)**



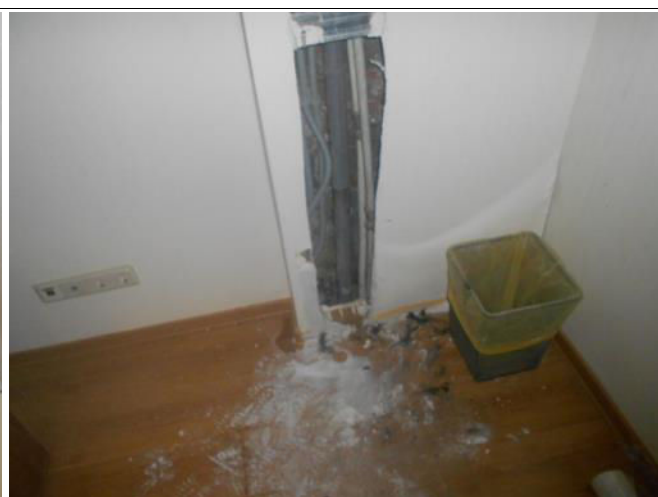
**Фотография 3.15. Состояние отделки помещений (дверные блоки)**



**Фотография 3.16. Состояние отделки помещений (дверные блоки)**



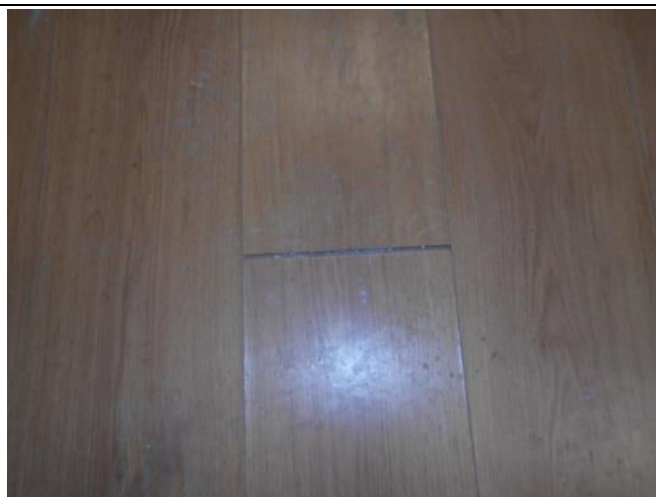
**Фотография 3.17. Состояние отделки помещений (помещение №10)**



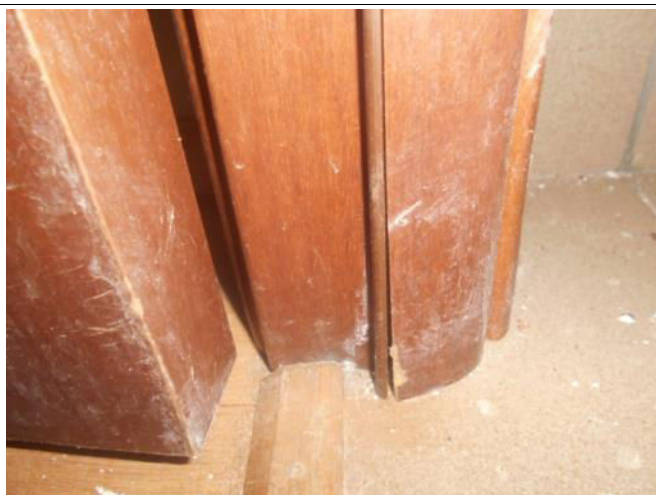
**Фотография 3.18. Состояние отделки помещений (помещение №10)**



**Фотография 3.19. Состояние отделки помещений (помещение №10)**



**Фотография 3.20. Состояние отделки помещений (помещение №10) полы**



**Фотография 3.21. Состояние отделки помещений (дверные блоки)**



**Фотография 3.22. Состояние отделки помещений (дверные блоки) Состояние мебели**



**Фотография 3.23. Состояние отделки помещений (помещение №6)**



**Фотография 3.24. Состояние отделки помещений (помещение №6)**

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Анализ социально – экономического развития Российской Федерации

#### 4.1.1. Основные тенденции социально – экономического развития Российской Федерации<sup>11</sup>

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

| Показатели                                                                           | 2015 год |                | 2016 год |         |                           |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|---------|---------------------------|----------------|
|                                                                                      | Октябрь  | январь-октябрь | Сентябрь | Октябрь | Октябрь м/м <sup>12</sup> | январь-октябрь |
| ВВП <sup>1</sup>                                                                     | -3,6     | -3,7           | -0,7     | -0,5    | 0,0                       | -0,7           |
| Потребительская инфляция, на конец периода <sup>13</sup>                             | 0,7      | 11,2           | 0,2      | 0,4     |                           | 4,5            |
| Индекс промышленного производства <sup>14</sup>                                      | -3,6     | -3,3           | -0,8     | -0,2    | 0,3                       | 0,3            |
| Обрабатывающие производства                                                          | -5,9     | -5,3           | -1,6     | -0,8    | 0,5                       | -0,9           |
| Производство продукции сельского хозяйства                                           | 7,0      | 2,7            | 1,7      | 2,4     | 0,1                       | 2,9            |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>15</sup>                      | -4,9     | -5,1           | -6,8     | -0,8    | 1,6                       | -5,0           |
| Ввод в действие жилых домов                                                          | -12,3    | 5,0            | -3,6     | -13,0   | -3,9                      | -6,4           |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>16</sup>                       | -6,8     | -4,5           | -1,5     | -5,9    | -0,7                      | -5,3           |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | -10,5    | -9,2           | 1,9      | 2,0     | 0,1                       | 0,5            |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 33 357   | 33 107         | 35 843   | 36 200  |                           | 35 770         |
| Уровень безработицы                                                                  | 5,5      |                | 5,2      | 5,4     | 5,5                       |                |
| Оборот розничной торговли                                                            | -11,3    | -9,2           | -3,6     | -4,4    | -0,5                      | -5,3           |
| Объем платных услуг населению                                                        | -2,4     | -1,8           | -0,6     | -2,1    | -0,5                      | -0,7           |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                                     | 27,0     | 287,3          | 25,5     | 26,5    |                           | 226,0          |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                                      | 16,9     | 159,0          | 18,2     | 18,1    |                           | 154,5          |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 46,8     | 53,6           | 44,2     | 47,7    |                           | 40,5           |

Источник: <http://economy.gov.ru> данные Минэкономразвития России

#### 4.1.2. Динамика ВВП

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять

<sup>11</sup>. Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

<sup>12</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>13</sup> Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

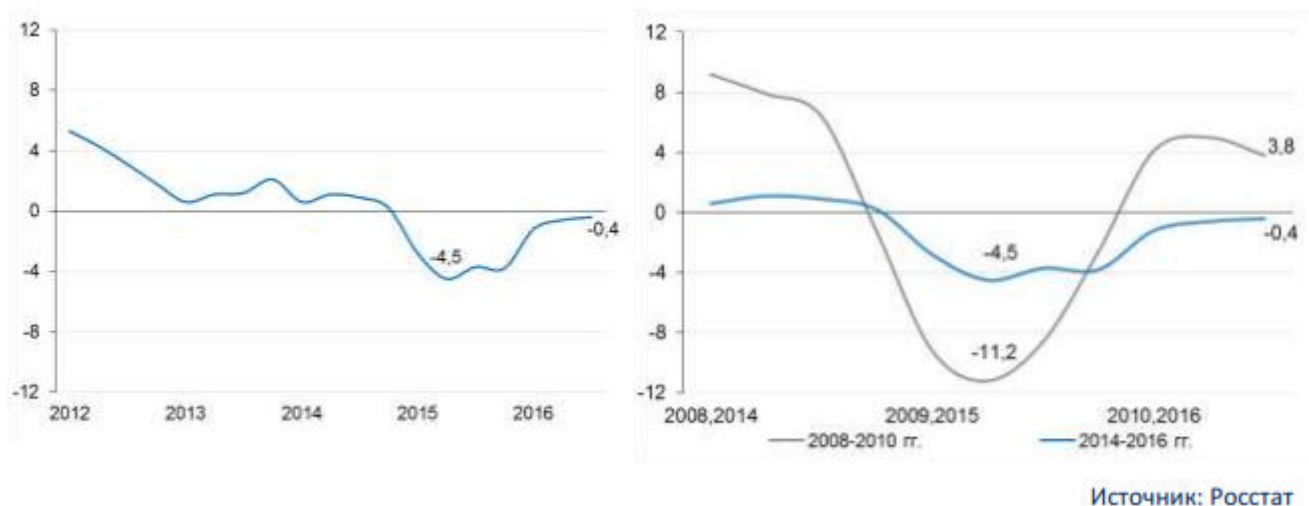
<sup>14</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>15</sup> Начиная с января 2016 г в объем работ по виду «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

<sup>16</sup> Предварительные данные.

месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

**Рисунок 4.1. Динамика ВВП**



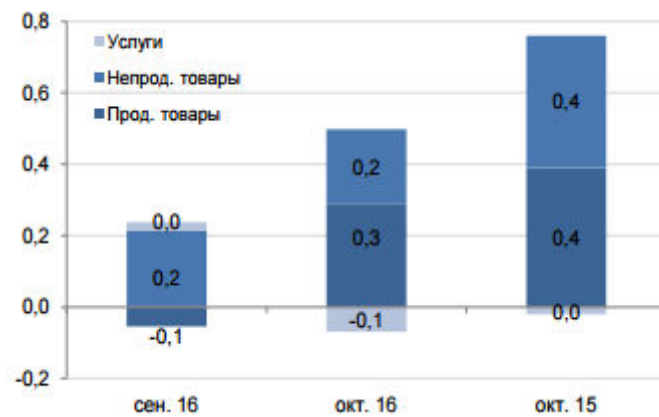
#### 4.1.3. Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства снизился в октябре на 0,2 % г/г, по итогам 10 месяцев 2016 года – вырос на 0,3 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в октябре продолжают показывать положительные темпы (0,8 % г/г), в то время как темпы обрабатывающих производств снижаются (-0,8 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 %.

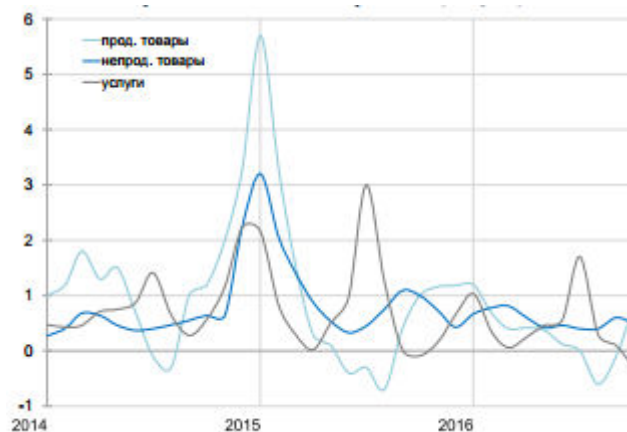
#### 4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен

В октябре инфляция продолжила набирать темп – прирост потребительских цен составил 0,43 % (в сентябре – 0,17 %, в октябре 2015 г. – 0,74 %). Вместе с тем, это самый низкий показатель инфляции для текущего месяца с 2009 г. Основной вклад (0,29 п.п.) в ускорение инфляции в октябре внес возобновившийся рост цен на продовольственные товары на 0,8 % (в сентябре цены снизились на 0,1 %), за счет сезонного подорожания плодоовощной продукции и усилившегося роста цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции.

На непродовольственные товары в октябре рост цен, напротив, замедлился до 0,5 % с 0,6 %, в результате чего вклад в инфляцию незначительно снизился. Отрицательный вклад в инфляцию октября внесли услуги, цены на которые в октябре упали на 0,3 процента.

**Рисунок 4.2. Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг, п.п.**


Источник: данные Минэкономразвития России

**Рисунок 4.3. Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, м/м, %**


Источник: данные Минэкономразвития России

#### 4.1.5. Потребительский спрос и доходы населения

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

#### 4.1.6. Розничная торговля и платные услуги населению

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля 2016 года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении.

После около нулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

## 4.2. Анализ рынка ремонтно-строительных услуг

### 4.2.1. Общая ситуация

За последние 12 месяцев какие-либо ремонтно-строительные работы производило 32,3% россиян. Причем, больше всего таких людей среди населения Северо-Западного района (39,7%) и Западной Сибири (37,5%), а меньше всего - в Центрально-Черноземном районе (лишь 17,3%), на Дальнем Востоке (21,1%) и в Волго-Вятском районе (27,9%).

При этом большинство людей (48,5%), стремящихся обновить свое место жительства, занимаются лишь косметическим ремонтом квартиры, 40,3% производят выборочный ремонт и только 9,7% - капитальный. Правда, еще 4,4% вообще строят новую дачу или коттедж.

Косметическим ремонтом занимаются в основном жители Восточной Сибири (61%) и Дальнего Востока (56,6%). Капитального ремонта не боятся в Центрально-Черноземном районе (16,4%) и опять же на Дальнем Востоке (13,2%). Зато на Дальнем Востоке почти никто не строит дач (1%), в отличие от Урала, где доля людей, решивших обзавестись отдельным домиком, максимальна - целых 5,6%.

Россияне в большинстве случаев предпочитают делать работу самостоятельно, нежели обращаться за помощью к специалистам. Ремонт в данном случае не является исключением: 79,9% людей, затеявших это нервное мероприятие, производили его собственными силами, 14,9% все же нанимали рабочих, но только для отдельных видов работ, 13,9% прибегали к помощи друзей и знакомых и лишь 3,2% нанимали строительную бригаду для комплекса работ.

Интересно отметить, что доля людей, действующих по принципу "сделай сам", является наибольшей в Западной Сибири (85,8%) и на Урале (85%), а наименьшей (хотя и не сильно отстающей от общероссийских показателей) - в Центрально-Черноземном районе (77,5%).

Чаще всего россияне приобретают строительные и ремонтные материалы в специализированных магазинах (65,5%), реже - на строительных рынках (35,5%). Услугами универмагов и промтоварных магазинов наши граждане в данном случае практически не пользовались (7%). Правда 13,7% нашли "какой-то другой источник" стройматериалов.

Спецмагазины пользуются наибольшей популярностью у населения Северо-Запада (83,6%), Центрально-Черноземного района (78,5%) и Волго-Вятского района (74,3%). Стройрынки - на Северном Кавказе (49,5%), Урале (38,9%) и в Поволжье (36,5%). А вот на Севере рынки посещают лишь 8,2% населения занимавшегося ремонтом. Наибольшая доля покупающих стройматериалы в универмагах - в Волго-Вятском районе (15,4%) и в Восточной Сибири (11,2%). А в Центрально-Черноземном районе таких всего 1,9% (наименьший показатель).

В основном россияне пользуются отечественными материалами (91%) и в значительно меньшей степени - импортными (36,7%). При этом среди и тех и других наибольшим спросом (правда, в разной степени) пользуются керамическая плитка с подвесными потолками, а также сопутствующие материалы: 65,7% и 56,5% - среди отечественных, 23% и 22,1% - среди импортных.

Самым распространенным видом ремонтно-строительных работ внутри дома является оклейка стен обоями (ей занимались целых 74,8% россиян, делавших ремонт у себя дома), далее следуют побелка или покраска потолков (42,2%), штукатурные работы (34%), покраска стен (23,8%), настил линолеума (22,1%), окраса полов (21,3%), установка потолочной плитки (21%) и укладка кафельной (19,3%). Не так часто россияне занимаются монтажом дверей (18,7%), сантехники (18,2%) и электропроводки (16%), оклейкой потолков (12,6%), монтажом оконных блоков (12,1%), настилом (11,2%) или выравниванием (10,2%) полов. Еще реже понятие "ремонт" включает в себя установку подвесных или натяжных потолков (7,8%) и монтаж водяного отопления (7,3%).

Наиболее распространенными видами ремонтно-строительных работ, выполняемых внутри здания, выступают отделка помещений: оклейка стен обоями, побелка потолков, штукатурные работы, покраска стен и другие. Виды внутренних работ, связанные с монтажом инженерно-технических систем, распространены в меньшей мере, чем отделочные работы.

При этом по каждому из ремонтов лидирует один из регионов. Больше всего "пиков" собрал в себе Центрально-Черноземный район. Он лидирует по укладке кафельной плитки (21,3%), монтажу дверей (26%), оклейке потолков обоями (25%), настилу полов (12,9%) и монтажу систему водяного отопления (10,3%). Далее идет Северный Кавказ: штукатурные работы (37,4%), монтаж сантехники (24,5%), монтаж электропроводки и ее элементов (20,1%) и монтаж оконных блоков (15,2%). На севере России больше всего красят полы (35,4%), в Центральном районе - устанавливают потолочные плитки (27,4%), в Поволжье - клеят обои (78,8%), в Восточной Сибири - белят потолки (52%), а на Дальнем Востоке - красят стены (29,1%).

Самыми частыми наружными работами являются покраска фасада (48,6%), кровельные работы (35,2%) и монтаж теплиц (32,1%), затем идут установка фундамента (22,5%), кирпичная кладка стен (13,4%), сборка бревенчатого сруба (12,1%), монтаж гаража (6,9%) и сборка щитового дома (5,5%).

Любителей красить фасад больше всего на Дальнем Востоке (66,2%). Кровельные работы чаще всего делают на Северном Кавказе (52,7%), монтаж теплиц - в Северо-Западном районе (45,2%), кирпичную кладку стен - в Центрально-Черноземном районе (39,9%), монтаж гаражей - в Волго-Вятском районе (16,8%) и сборку сруба - на Урале (20,4%).

Вполне очевидно, что готовность проводить ремонт в своем доме напрямую зависит от материального состояния владельца. Статистика отражает данную зависимость: среди состоятельных людей 48,1% занимались переустройством своих квартир, среди граждан, имеющих средний достаток, уже ощутимо меньше - 38,4%, минимальными же являются доли для малоимущих и бедных людей - 29,1% и 21,7% соответственно.

Среди семей, в которых есть дети до 18 лет, ремонт делали 36,4%. А те, у кого нет детей - лишь 29,4%. Также ремонт чаще делают владельцы второго жилища - 41,9%. А среди тех, у кого нет второго жилья - всего 28,3%.

#### **4.2.2. Характеристика игроков рынка ремонтных услуг**

Основными факторами, по которым можно сегментировать игроков рынка выступают виды ремонта и его цена. Кроме того, ремонтные предприятия можно сегментировать и по их размеру.

##### **Сегмент частных лиц**

Как правило, в данном сегменте работают частные лица или незарегистрированные, случайно организованные для выполнения конкретного заказа бригады. Самые «дешевые» рабочие – выходцы из Узбекистана и Молдовы, за ними следуют рабочие из Украины. Оплата таких рабочих зачастую до десяти раз ниже, чем московских специалистов.

##### **Сегмент небольших предприятий**

Обычно постоянный состав таких компаний колеблется на уровне 5-10 человек, при этом, при необходимости, нанимаются неквалифицированные помощники или частные мастера по договорам подряда. Стоит отметить, что до сих пор значительная часть таких рабочих привлекается на основании устных соглашений, без официального оформления. Основными организационно-правовыми формами для таких компаний выступают предприниматели без образования юридического лица.

Заказчик, как правило, в таких компаниях общается с бригадиром, который принимает решение об объеме работ и о привлечении дополнительных специалистов. Как и в сегменте частных лиц, такие компании зачастую привлекают рабочих из ближнего зарубежья, в том числе без опыта работы. Однако для данного сегмента уже можно считать правилом привлечение к чистовым, отделочным работам относительно квалифицированных специалистов.

Подавляющее большинство предприятий здесь работает без какого-либо проекта. Это выгодно, прежде всего, самому предприятию: в случае, если заказчик будет недоволен качеством работ, нанять новую компанию без проекта будет сложнее.

Большинство небольших фирм работает, не располагая складом, материалы доставляются с рынка напрямую, под конкретный заказ. Но если объемы продаж повышаются, то содержание склада становится рентабельным, поскольку можно закупать материалы оптом.

## РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Анализ наиболее эффективного использования<sup>18</sup>

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта собственности. Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требование рыночных сил к объектам недвижимости имеет большое значение для определения наиболее эффективного вида использования<sup>19</sup>.

Как говорилось выше, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствовался результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Данная последовательность рассмотрения критериев обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

**Юридическая допустимость (правомочность).** Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта осуществляется во всех случаях в первую очередь. Стоит сказать, что не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению. В рамках данного Отчета оценщик рассмотрел частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен основываться на физической осуществимости. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (например, наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности дальнейшей их эксплуатации на новой основе.

**Финансовая обеспеченность.** Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

<sup>18</sup>раздел VI ФСО №7

<sup>19</sup>«Оценка недвижимости»: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.: ил.

- для оценки объектов незавершенных строительством;
- для оценки объектов недвижимости, являющихся памятниками;
- при проведении технико-экономического анализа для объектов нового строительства.

### **Схема применения затратного подхода**

При определении стоимости затратным подходом следует придерживаться определенной последовательности действий:

Определить рыночную стоимость на основе затратного подхода:

- Осмотреть объект, ознакомиться с имеющейся документацией;
- Определить затраты на воспроизводство (замещение);

### **5.4.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке объектов базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Учитывая, что данный подход оценки недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом. Например, применительно к рынку жилой недвижимости, офисных помещений данный принцип означает, что если объект может быть заменен на рынке, то его стоимость обычно устанавливается на уровне затрат на приобретение недвижимости равной степени привлекательности при допущении, что не понадобится много времени на осуществление замены. Мнение о том, что недвижимость можно продать за любую цену, если продавец может позволить себе достаточно долго ждать покупателя, который готов будет купить данный объект за любую цену, в большинстве случаев является ошибочным. Недвижимость, внесенная в листинг на продажу по цене, значительно превышающей рыночную стоимость, обычно остается непроданной, вне зависимости от того, как долго она была выставлена на продажу. Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылки, что рыночная стоимость, указанной информированными покупателями и продавцами для сопоставимой по важнейшим характеристикам недвижимости.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- На первом этапе изучают состояние и тенденции развития того сегмента, к которому принадлежит данный объект.

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости воспроизводства или стоимости замещения:

**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.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Однако на практике более широкое распространение получило определение восстановительной стоимости, поскольку при замещении создается объект, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет иметь современные дизайн и планировку.

Анализ методов определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- **базисно-индексный метод, базисно – индексно - компенсационный,**
- **ресурсный метод, ресурсно-компенсационный,**
- **модульный метод (укрупненный метод),**
- **метод сравнительной единицы.**

Базами для проведения расчетов затрат являются:

- единые районные единичные расценки (ЕРЕР-69, ЕРЕР-84, ЕРЕР-91, ЕРС-99, ТЕР-2001);
- укрупненные расценки (УР-84, УР-91);
- укрупненные сметные нормы (УСН);
- укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС-84, УПСС-91) – точность расчетов +/- 10 - 20% в сравнении с ЕРЕР;
- укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПВС ВР-91) – для разработки инвесторских расчетов 10-30% в сравнении с ЕРЕР;
- укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС-69) – для расчетов, в первую очередь, инвентаризационной стоимости (для зданий и сооружений постройки 1930 – 1980 годов).

**Базисно-индексный метод** предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен (1955, 1969, 1984, 1991, 1999, 2000 г.г.) и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов), от базисных к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, учитывающие все виды работ, включающие в себя отдельно удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. В основном используется база 1984 года, как наиболее полная и подробная. Как показывает проведенный анализ, различие в величине восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегральных и дифференцированных коэффициентов, находится в пределах 10-15%.

Таблица 6.1. Локальный сметный расчет

**Локальный сметный расчет**  
восстановительный ремонт в квартире по адресу:  
С-Пб, ул. 8-ая Красноармейская, д. Х, лит. Х, помещение ХХ  
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Акт осмотра от 07.02.2017 г.

Составлен(а) в уровне цен на: 01.2000 г. с индексацией г.

Наименование региона: Санкт-Петербург

Наименование редакции СНБ: 01.2017 С-Пб.

Наименование сборника индексов пересчета: 01.2017 С-Пб.

Наименование сборника текущих цен: Стройцена 01.2017 РЦЦС С-Пб

Сметная стоимость: 733203.00 руб.  
Нормативная трудоемкость: 727.00 ч.-час.  
Зарплата основных рабочих: 93050.00 руб.

| № п.п.           | Шифр норматива   | Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций                                                                                                                                                                             | Единица измер.                               | Кол-во  | Стоимость единицы, руб.<br>ВСЕГО<br>основной<br>з/пл | экспл. машин<br>в. т.ч. з/пл<br>машинистов | Общая стоимость, руб.<br>ВСЕГО | Основная<br>зарплата | экспл. машин<br>в. т.ч. з/пл<br>машинистов | Затраты труда<br>рабочих-строителей, чел-ч.<br>на<br>единицу | всего         |
|------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| 1                | 2                | 3                                                                                                                                                                                                                                          | 4                                            | 5       | 6                                                    | 7                                          | 8                              | 9                    | 10                                         | 11                                                           | 12            |
| Раздел 1 Потолки |                  |                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |         |                                                      |                                            |                                |                      |                                            |                                                              |               |
| 1                | ТЕРр 62-04-042-1 | Протравка цементной штукатурки<br>нейтрализующим раствором (Н.Р.<br>80*0,85 = 68.00% = 490.66 руб.<br>С.П. 50*0,8 = 40.00% = 288.62 руб.)                                                                                                  | 100 м2                                       | 0.992   | 60,35<br>40.24                                       | 0<br>0                                     | 59.87                          | 39.92                | 0<br>0                                     | 3.77<br>0                                                    | 3.74<br>0     |
| 2                | ФЕР 11-01-009-01 | Демонтаж тепло- и звукоизоляции<br>сплошной из плит: или матов<br>минераловатных или<br>стекловолоконных к з/п<br>машинистов: 0,4 к з/п рабочих: 0,4<br>(Н.Р. 123*0,85 = 104.55% = 2000.48<br>руб. С.П. 75*0,8 = 60.00% =<br>1148.05 руб.) | 100 м2<br>изолиру<br>емой<br>поверх<br>ности | 0.992   | 2406,61<br>101.80                                    | 70,13<br>4.91                              | 2387.37                        | 100.99               | 69,57<br>4.87                              | 28.38<br>1.16                                                | 28.15<br>1.15 |
| 3                | ТЕР 11-01-009-1  | Устройство тепло- и звукоизоляции<br>потолков сплошной из плит: или<br>матов минераловатных или<br>стекловолоконных (Н.Р. 123*0,85<br>= 104.55% = 6266.57 руб. С.П.<br>75*0,8 = 60.00% = 3596.31 руб.)                                     | 100 м2                                       | 0.992   | 392,61<br>320.67                                     | 71,94<br>13.61                             | 389.47                         | 318.11               | 71,36<br>13.50                             | 28.38<br>1.16                                                | 28.15<br>1.15 |
|                  | (104-9130)       | Плиты или маты минераловатные или                                                                                                                                                                                                          | м2                                           | 102.176 | (292)                                                |                                            | (29835.39)                     |                      |                                            |                                                              |               |

| 1                     | 2                | 3                                                                                                                                                                                                     | 4                                 | 5      | 6                        | 7                     | 8        | 9      | 10                    | 11             | 12             |
|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------|----------|--------|-----------------------|----------------|----------------|
|                       |                  | стекловолоконистые                                                                                                                                                                                    |                                   |        |                          |                       |          |        |                       |                |                |
| 4                     | ФЕР 15-01-047-15 | Демонтаж подвесных потолков типа <армстронг> по каркасу из оцинкованного профиля к з/п машинистов: 0,4 к з/п рабочих: 0,4 (Н.Р. 105*0,85 = 89.25% = 6228.54 руб. С.П. 55*0,8 = 44.00% = 3070.65 руб.) | 100м2<br>поверхности<br>облицовки | 0.992  | <u>6078,99</u><br>385.25 | <u>358.34</u><br>3.96 | 6030.36  | 382.17 | <u>355.47</u><br>3.93 | 102.46<br>5.34 | 101.64<br>5.30 |
| 5                     | ФЕР 15-01-047-15 | Устройство подвесных потолков типа <армстронг> по каркасу из оцинкованного профиля (Н.Р. 105*0,85 = 89.25% = 15571.19 руб. С.П. 55*0,8 = 44.00% = 7676.55 руб.)                                       | 100м2<br>поверхности<br>облицовки | 0.992  | <u>6662,80</u><br>963.12 | <u>364.28</u><br>9.90 | 6609.51  | 955.42 | <u>361.37</u><br>9.82 | 102.46<br>5.34 | 101.64<br>5.30 |
|                       |                  | Итого прямых затрат в базовом уровне цен:                                                                                                                                                             | руб.                              |        |                          |                       | 15477    | 1797   | 858<br>32             |                | 263<br>13      |
|                       |                  | Коэффициент на стесненность:                                                                                                                                                                          |                                   | 1      |                          |                       |          |        |                       |                |                |
|                       |                  | Итого со стесненностью:                                                                                                                                                                               | руб.                              |        |                          |                       | 15477    | 1797   | 858<br>32             |                | 263<br>13      |
|                       |                  | Индекс к оплате труда рабочих:                                                                                                                                                                        |                                   | 18.075 |                          |                       | 32481    |        |                       |                |                |
|                       |                  | Индекс к стоимости эксплуатации машин:                                                                                                                                                                |                                   | 12.289 |                          |                       | 10544    |        |                       |                |                |
|                       |                  | в том числе зарплата машинистов:                                                                                                                                                                      |                                   | 18.075 |                          |                       | 578      |        |                       |                |                |
|                       |                  | Индекс к стоимости материалов:                                                                                                                                                                        |                                   | 7.17   |                          |                       | 91934    |        |                       |                |                |
|                       |                  | Материалы в текущем уровне цен:                                                                                                                                                                       |                                   | 1      |                          |                       | 29835    |        |                       |                |                |
|                       |                  | Итого с индексацией:                                                                                                                                                                                  | руб.                              |        |                          |                       | 164794   | 32481  | 10544<br>578          |                | 263<br>13      |
|                       |                  | Накладные расходы %:                                                                                                                                                                                  | %                                 |        |                          |                       | 30557    |        |                       |                |                |
|                       |                  | Итого с накладными:                                                                                                                                                                                   | руб.                              |        |                          |                       | 195351   |        |                       |                |                |
|                       |                  | Сметная прибыль %:                                                                                                                                                                                    | %                                 |        |                          |                       | 15780    |        |                       |                |                |
|                       |                  | Итого:                                                                                                                                                                                                | руб.                              |        |                          |                       | 211131   |        |                       |                |                |
|                       |                  | Налог на добавленную стоимость %                                                                                                                                                                      | %                                 | 18     |                          |                       | 38003.58 |        |                       |                |                |
|                       |                  | Всего по разделу:                                                                                                                                                                                     | руб.                              |        |                          |                       | 249135   |        |                       |                |                |
| <b>Раздел 2 Стены</b> |                  |                                                                                                                                                                                                       |                                   |        |                          |                       |          |        |                       |                |                |
| 1                     | ТЕРр 62-04-042-1 | Протравка цементной штукатурки нейтрализующим раствором (Н.Р. 80*0,85 = 68.00% = 1132.12 руб. С.П. 50*0,8 = 40.00% = 665.96 руб.)                                                                     | 100 м2                            | 2.289  | <u>60,35</u><br>40.24    | <u>0</u><br>0         | 138.14   | 92.11  | <u>0</u><br>0         | 3.77<br>0      | 8.63<br>0      |
| 2                     | ТЕРр 63-01-011-3 | Ремонт стен облицованных гипсокартонными листами                                                                                                                                                      | 100 м2                            | 1.689  | <u>730,23</u><br>206.64  | <u>18.46</u><br>4.64  | 1233.37  | 349.02 | <u>31.18</u><br>7.84  | 24.92<br>0.38  | 42.09<br>0.64  |

| 1 | 2                                      | 3 | 4           | 5      | 6 | 7 | 8             | 9          | 10       | 11 | 12       |
|---|----------------------------------------|---|-------------|--------|---|---|---------------|------------|----------|----|----------|
|   | <b>Итого со стесненностью:</b>         |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>14</b>     | <b>10</b>  | <b>0</b> |    | <b>1</b> |
|   |                                        |   |             |        |   |   |               |            | <b>0</b> |    | <b>0</b> |
|   | Индекс к оплате труда рабочих:         |   |             | 18.075 |   |   | 181           |            |          |    |          |
|   | Индекс к стоимости эксплуатации машин: |   |             | 12.289 |   |   | 0             |            |          |    |          |
|   | в том числе зарплата машинистов:       |   |             | 18.075 |   |   | 0             |            |          |    |          |
|   | Индекс к стоимости материалов:         |   |             | 7.17   |   |   | 36            |            |          |    |          |
|   | Материалы в текущем уровне цен:        |   |             | 1      |   |   | 0             |            |          |    |          |
|   | <b>Итого с индексацией:</b>            |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>216</b>    | <b>181</b> | <b>0</b> |    | <b>1</b> |
|   |                                        |   |             |        |   |   |               |            | <b>0</b> |    | <b>0</b> |
|   | Накладные расходы %:                   |   | %           |        |   |   | 118           |            |          |    |          |
|   | <b>Итого с накладными:</b>             |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>334</b>    |            |          |    |          |
|   | Сметная прибыль %:                     |   | %           |        |   |   | 71            |            |          |    |          |
|   | <b>Итого:</b>                          |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>405</b>    |            |          |    |          |
|   | Налог на добавленную стоимость %       |   | %           | 18     |   |   | 72.90         |            |          |    |          |
|   | <b>Всего по разделу:</b>               |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>478</b>    |            |          |    |          |
|   | <b>Итого по всем разделам:</b>         |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>733203</b> |            |          |    |          |
|   | <b>Всего по смете:</b>                 |   | <b>руб.</b> |        |   |   | <b>733203</b> |            |          |    |          |

## **6.2. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода**

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

**733 203 (Семьсот тридцать три тысячи двести три) руб.**

## **РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. Согласование результатов<sup>20</sup>**

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение квалифицированного, профессионального специалиста – оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

В Отчете об оценке итоговая величина стоимости может быть представлена в виде одного числа, либо выражена диапазоном возможных величин стоимости, который определяется полученными различными подходами результатами. Диапазон стоимостей указывают, что величина стоимости лежит где – то в границах этого диапазона.

На этапе согласования прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень происхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Таким образом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование<sup>21</sup>.

В рамках выполнения настоящей оценки Оценщик применил только затратный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости. Данный подход достаточно точно отражает стоимость Объекта оценки. Информация, использованная при расчетах достоверна, а расчеты не содержат искажающих предположений. Поэтому результатам, полученным в рамках затратного подхода присваивается удельный вес в размере 100%.

Сравнительный и доходный подходы в рамках выполнения настоящей оценки не применялись.

### **7.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках затратного подхода. Обоснование отказов от использования сравнительного и доходного подходов приведено в разделе 6.5. «Обоснование выбора подхода». Таким образом, стоимость, полученная в рамках затратного подхода, является рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

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

**733 203 (Семьсот тридцать три тысячи двести три) руб.**

<sup>20</sup> п. 24 ФСО №1, п. 8(и) ФСО №3, разд. VIII ФСО №7

<sup>21</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е. Н. Иванова; под ред. д – ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2 – изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008 г. – 344 с.

## РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются 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 № 256, № 255, № 254 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; Своду стандартов оценки НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» (СРОО СПО).

**М. А. Биричев**

**Оценщик**

**Руководитель проектов по оценке**

**Н. Е. Попова**

**Управляющий**

**обособленным подразделением**

## РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- Акт осмотра от 07.02.2017 г.
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 25.05.2015 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения от 20.11.2012 г.;
- копия Технического паспорта на помещение 4-Н от 20.11.2012 г.

### Нормативные акты:

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

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №256 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №255 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №254 г. Москвы;
- Свод стандартов оценки Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»).

### Научная литература:

- Оценка и переоценка основных фондов: учебно – практическое пособие / В.В. Григорьев. – Москва: ИНФРА – М, 1997 г. – 318 с.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости»/СПбГТУ, СПб, 1997 г.;
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие/Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.;
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. – 704 с. ISBN 5-8137-0098-6;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.: ил.;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д – ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2 – изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008 г. – 344 с.
- Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Третье издание (актуализированное и расширенное), г. Нижний Новгород, 258с. ISBN 978-5-901956-79-3.
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015 г. – 110 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №СП-ХХ/17 ОТ 08.02.2017 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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

**РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
 ПОЛИС № 922/1119548085

**РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY**

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

 страхования гражданской ответственности организаций,  
 заключающей договоры на проведение оценки

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

Дата оформления полиса «27» сентября 2016г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                                   | ООО «Апхилл»<br>107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34<br>расчетный счет 40702810501400006959<br>в АО «АЛЬФА-БАНК»<br>кор.сч. 30101810200000000593<br>БИК 044525593 ОКПО 63666496<br>КПП 770801001 ИНН 7708706445                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                        | С 00 часов 00 минут 03.10.2016 г. по 24 часа 00 минут 02.10.2017г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2. Объект страхования:</b>                          | 2.1. Не противоречащее 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.<br>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 03.10.2016 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.<br>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 (Сто миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5. Франшиза:</b>                                    | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6. Страховая премия:</b>                            | 43 200 (Сорок три тысячи двести) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>             | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                       | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/1119548085 от 27.09.2016<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Представитель страховщика:</b> Зыкова Ирина Юрьевна | Код 1092906                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

 Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми  
 Правилами страхования ознакомлен и подписан

Страхователь:



Страховщик:



ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Типография «Европоли» 2 СР6», СР6, 2015 г. Заказ № 150178. Тираж 400 000 экз.



190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Грязцова, д. 5, оф. 233  
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02  
info@cpa-russia.org



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№2013

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки» выдана по заявлению

\_\_\_\_\_  
Биричева Михаила Анатольевича

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

о том, что \_\_\_\_\_  
Биричев Михаил Анатольевич

\_\_\_\_\_  
(ФИО оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков  
19.04.2011 года за регистрационным №0430.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.09.2015 года

Дата составления выписки 15.09.2015 года



Директор

Т.В. Каткова

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

**РЕСО**  **РЕСО**  
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

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

**ПОЛИС № 922/1119551789**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

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

Дата оформления полиса «27» сентября 2016г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: **Биричев Михаил Анатольевич**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 03.10.2016г. по 24 часа 00 минут 02.10.2017г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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.<br>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 03.10.2016 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.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| 4. Страховая сумма:                 | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. Страховая премия:                | 4 000 (Четыре тысячи) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/1119551789 от 27.09.2016<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Представитель страховщика:          | Зыкова Ирина Юрьевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                     | Код 1092906                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

Страхователь

М.П. (подпись)



ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Типография «Европолис»-2 СПб.- СПб. 2015 г. Заказ № 130178. Тираж 400 000 экз.



+7 (495) 22-777-92 [www.uphill.ru](http://www.uphill.ru) [info@uphill.ru](mailto:info@uphill.ru)  
107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

## Доверенность №01/17

Девятое января 2017 года

г. Москва

Настоящей доверенностью Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает Попову Наталью Евгеньевну, имеющую паспорт серии: 4511, номер: 653440, выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский, дата выдачи: 03.10.2012, код подразделения: 770-111, зарегистрирована по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский р-н, ул. Кирова, д. 76, кв. 8.

1. Вести переговоры и представлять интересы Общества в коммерческих, некоммерческих организациях, органах государственной власти и государственного управления по всем вопросам, связанным с деятельностью Общества в рамках деятельности обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург», получать от имени Общества имущество и деньги в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург».

2. Совершать на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области различного рода сделки и иные юридические акты с коммерческими, некоммерческими организациями, органами государственной власти и государственного управления, а также с физическими лицами, прямо или косвенно относящиеся к делам и интересам Общества, и в этих целях подписывать, заключать, изменять контракты, договоры, соглашения, акты приема-передачи, счета-фактуры, осуществлять любые платежи, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург».

3. Подписывать (утверждать) документацию по личному составу в рамках существующего штатного расписания и действующих мотивационных схем, в том числе: трудовые договоры, а также дополнительные соглашения к ним, приказы (распоряжения) о приеме на работу, о переводе на другую должность или работу, об отпусках всех видов, о прекращении трудового договора (увольнении), о привлечении к дисциплинарной ответственности, о поощрении, о совмещении должностей (профессий) с внесением соответствующих записей в трудовые книжки и их заверением в соответствии с действующим трудовым законодательством в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург». Подписывать договоры о полной индивидуальной материальной ответственности с работниками и выносить решения о прекращении их действия.

4. Подписывать финансовые документы (право первой подписи на документах), связанные с деятельностью Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург»;

5. Заключение прочих сделок, либо осуществление иных действий, прямо не указанных в настоящей доверенности, не допускается.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна до тридцать первого декабря 2017 года включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица  удостоверяю.

Генеральный директор  
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ №СП-ХХ/17 ОТ 08.02.2017 Г.

## **АКТ ОСМОТРА**

Время осмотра «14» час «30» мин.

Дата осмотра «07» февраля 2017 г.

Место осмотра: 2 Санкт-Петербург, ул. 8-ая Красноармейская, д. 5, лит. А, пом. 4-Н

Цель оценки:

**АКТ ОСМОТРА**

|                                                      |                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Мною, экспертом                                      | Бирюков М.А.                                                                            |
| Произведен осмотр                                    | квартиры по адресу: 2. Санкт-Петербург ул. 8-ая Красноармейская, д. 5, лит. А, пом. 4-Н |
| Принадлежащего<br>(Ф.И.О. владельца, адрес, телефон) | Ремизов А.Ю.                                                                            |
| Доверенное лицо<br>(Ф.И.О., адрес, телефон)          |                                                                                         |

|                                                            |  |
|------------------------------------------------------------|--|
| Параметры объекта                                          |  |
|                                                            |  |
|                                                            |  |
| Объект имеет повреждения, не относящиеся к данному событию |  |
|                                                            |  |
|                                                            |  |

**При осмотре установлено:**

| № п | Наименование поврежденных элементов и описание повреждений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Выводы |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Квартира БЗ/Н по плану.<br>- потолок: подвесной типна армстронг<br>наблюдается: отслаивание, деформация<br>темнокоричневые (темнокоричневые<br>плиты), разрушение каркаса и плит подвесного<br>потолка по всей площади помещения,<br>образование пятен плесени.<br>- стены: ГКЛ, обои под окраску, окрасено<br>в/д краской<br>наблюдается: отслаивание обоев, деформация<br>ГКЛ по стыкам, пятна бурого цвета<br>- пол: ламинат (32), деформация<br>наблюдается деформация ламината |        |

|                                                                         |                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--|
|                                                                         | по всей поверхности площадки помещения |  |
| 2. Помещение БД по плану                                                |                                        |  |
| - потолок:                                                              | подвесной типса Армстронг              |  |
| наблюдение:                                                             | отсутствие, деформации                 |  |
| технических элементов (минераловатные плиты), разрушение каркаса и типт |                                        |  |
| подвесного потолка по всей площади                                      |                                        |  |
| помещения, обработка олов тисами                                        |                                        |  |
| - стены:                                                                | ГКЛ, обои под окраску, окрашено        |  |
| в/з красной                                                             |                                        |  |
| наблюдение:                                                             | отсутствие обоев, деформация           |  |
| ГКЛ по стенам, пятна бурого цвета                                       |                                        |  |
| - пол:                                                                  | ламинат (32), звукоизоляционные        |  |
| наблюдение деформации ламинированной                                    |                                        |  |
| поверхности по всей площади помещения                                   |                                        |  |
| 3. Помещение ББ по плану                                                |                                        |  |
| - потолок:                                                              | подвесной типса Армстронг              |  |
| наблюдение:                                                             | отсутствие, деформации                 |  |
| технических элементов (минераловатные                                   |                                        |  |
| плиты), разрушение каркаса и типт                                       |                                        |  |
| подвесного потолка по всей площади                                      |                                        |  |
| помещения                                                               |                                        |  |
| - стены:                                                                | ГКЛ, обои под окраску, окрашено в/з    |  |
| красной                                                                 |                                        |  |
| наблюдение:                                                             | отсутствие обоев, деформация           |  |
| ГКЛ по стенам, пятна бурого цвета                                       |                                        |  |
| - пол:                                                                  | покрытие из керамической плитки        |  |
| наблюдение:                                                             | высывание затвердевшего клея           |  |
| - двери:                                                                | дверная коробка - дерево, филен        |  |
| напольно - ДСП. Деформация дверной коробки                              |                                        |  |
| 4. Помещение БВ по плану                                                |                                        |  |
| - потолок:                                                              | подвесной типса Армстронг              |  |
| наблюдение:                                                             | отсутствие, деформация                 |  |
| технических элементов (минераловатные                                   |                                        |  |
| плиты), разрушение каркаса и типт                                       |                                        |  |
| подвесного потолка по всей площади                                      |                                        |  |
| помещения                                                               |                                        |  |
| - стены:                                                                | ГКЛ, обои под окраску, окрашено        |  |
| в/з красной, на одной стене фанера                                      |                                        |  |

|   |                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   | - пол: покрытие из керамической плитки<br>наблюдается выщивание затирочного шва                                                                                                                                                  |  |
|   | - двери: дверное полотно - дерево, дверное<br>полотно ДСП. Деформация дверной коробки                                                                                                                                            |  |
| 5 | Комната № 7 по плану                                                                                                                                                                                                             |  |
|   | - стены: ГКЛ, обои под окраску, окрашены<br>в/з краской                                                                                                                                                                          |  |
|   | наблюдается отслаивание обоев, деформация<br>ГКЛ по стенам, трещина бурого цвета                                                                                                                                                 |  |
|   | - потолок: подвесной типа Армстронг<br>наблюдается отслаивание, деформация<br>металлокаркаса (минераловатные<br>плиты), разрушение паркета и плит<br>подвесного потолка по всей площади<br>комнаты, образование пятен плесени    |  |
|   | - стены: ГКЛ, обои под окраску, окрашены<br>в/з краской                                                                                                                                                                          |  |
|   | наблюдается отслаивание обоев, деформация<br>ГКЛ по стенам, трещина бурого цвета                                                                                                                                                 |  |
|   | - пол: покрытие из керамической плитки<br>наблюдается выщивание затирочного шва                                                                                                                                                  |  |
|   | - двери: дверное полотно - дерево, дверное<br>полотно ДСП. Деформация дверной коробки                                                                                                                                            |  |
| 6 | Комната № 2 по плану                                                                                                                                                                                                             |  |
|   | - потолок: подвесной типа Армстронг<br>наблюдается деформация, отслаивание<br>звукоизоляционной (минераловатные<br>плиты), разрушение паркета и плит<br>подвесного потолка по всей площади<br>комнаты, образование пятен плесени |  |
|   | - стены: ГКЛ, обои под окраску, окрашены<br>в/з краской                                                                                                                                                                          |  |
|   | наблюдается отслаивание обоев, деформация<br>ГКЛ по стенам, трещина бурого цвета                                                                                                                                                 |  |
|   | - пол: покрытие из керамической плитки<br>наблюдается выщивание затирочного шва                                                                                                                                                  |  |
|   | - двери: дверное полотно ДСП, дверное<br>полотно - дерево. Деформация дверной<br>коробки                                                                                                                                         |  |

|   |                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | Двухстворчатые окна: створки металло-<br>термические (10 шт), наружный карниз, импост<br>сардинский, стамбул, тиреда (4 шт),<br>створки наружные.<br>Наблюдается деформация (разбухание)<br>конструктивных элементов мебели |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |  |
|------------|--|
| Примечание |  |
|            |  |
|            |  |
|            |  |

Акт составлен по наружному осмотру ☐ по предоставленным фотоматериалам ☐

При осмотре присутствовали:

Владелец (доверенное лицо) \_\_\_\_\_

Другие заинтересованные лица \_\_\_\_\_

Эксперт Бирюков М.А.

Особое мнение \_\_\_\_\_

*(Signature)*