



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «МИТРА ГРУПП»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЕТ № 000000-Н

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения, общей площадью 27,8 кв. м.,
расположенного по адресу:
г. Москва**

Договор на оказание услуг: № 000000-Н от 01.01.2014 г.

Заказчик:

Дата составления отчёта: 11.11.2014 г.

Оценка проведена по состоянию на: 11.11.2014 г.

Москва, 2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	4
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	4
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
5.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	6
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7.1	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
7.2	Перечень использованных при проведении оценки данных	7
7.3	Техническое описание	7
7.4	Местоположение объекта оценки	8
8.	КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА.....	10
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
10.	ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	13
11.	ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	14
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	25
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	25
14.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	26
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	26

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором об оценке № 000000-Н от 01.01.2014 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 27,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 11.11.2014 г.

Назначение оценки: Для предоставления в суд.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проведен на основании сравнительного анализа продаж объектов в период за август-ноябрь 2014 г., с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ).
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, 255, 256,
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков».

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, нежилого помещения, общей площадью 27,8 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, которая по состоянию на 11.11.2014 г. составляет:

2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Кормин В.М.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»

Дорогинин В.Е.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 27,8 кв. м.
Адрес объекта оценки	г. Москва
Имущественные права на Объект оценки	Собственность. Субъектом права собственности является Департамент имущества города Москвы (ДИГМ). Аренда. Арендатором является Индивидуальный предприниматель
Собственник объекта оценки	Департамент имущества города Москвы (ДИГМ)
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Заказчик оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Для предоставления в суд
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 Глава I Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, а так же п.6 Раздела III ФСО №2, утвержденных Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №255)
Дата оценки	11.11.2014 г.
Дата осмотра объекта	11.11.2014 г.
Срок проведения оценки	11.11.2014 г. – 13.11.2014 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете. Более подробно пункт 4 настоящего отчета.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2	
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 27,8 кв. м.
Адрес объекта оценки	г. Москва
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Основание проведения оценки	Договор об оценке № 000000-Н от 01.01.2014 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Сравнительный подход	2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей
Доходный подход	не применялся, обоснованный отказ
Затратный подход	не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта	2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица №3	
ФИО	
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Серия 0000 № 000000 Выдан: Дата выдачи:.

3.2. Сведения об Исполнителе

Таблица №4	
Организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 08905/776/00020/4 от 26.10.2013 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 руб., лимитом до 25.10.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были

следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

13. Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

14. Произведенная отделка помещения не учитывалась, так как была произведена за собственные средства арендатора, что согласовано с собственником помещения.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- 1 Согласование с Заказчиком целей и задач оценки объекта, заключение Договора на проведение оценки;
- 2 Выезд Оценщика на место, визуальный осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- 3 Проведение интервью и переговоров со Специалистами и экспертами в области недвижимости;
- 4 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
- 5 Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 7 Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Определение **рыночной стоимости** приводится в редакции федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Срок экспозиции - период времени с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Фиксированный период экспозиции - период экспозиции объекта, который принимается Оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком согласования результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

1. Договор аренды нежилого фонда № 06-01128/07 от 25.09.2007 г.

7.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических копий документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Договор аренды нежилого фонда № 06-01128/07 от 25.09.2007 г.
2	Технические характеристики	Договор аренды нежилого фонда № 06-01128/07 от 25.09.2007 г.
3	Бухгалтерская информация	Балансовая стоимость не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

7.3 Техническое описание

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая информация,	Нежилое помещение, общей площадью 27,8 кв. м.

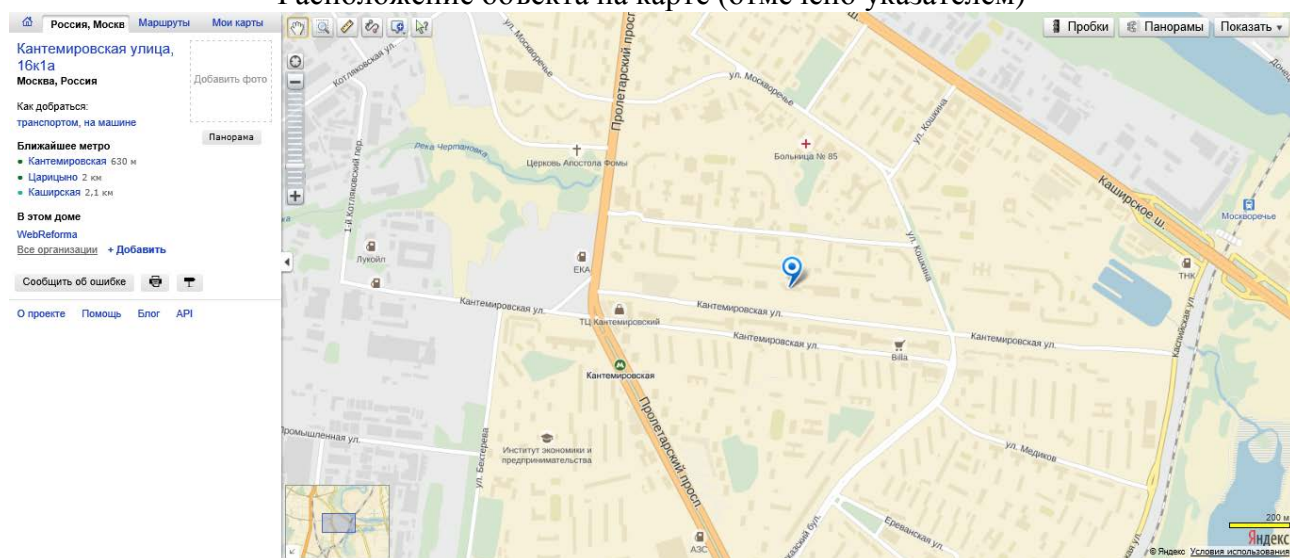
Показатель	Описание или характеристика показателя
идентифицирующая объект оценки	
Вид права	Собственность г. Москва
Цели использования	Магазин
Коммуникации	Отопление центральное от ТЭЦ, электричество, водопровод, канализация, горячая вода
Состояние помещений	Требуется косметический ремонт

Общая характеристика

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 27,8 кв. м.
Номера помещений на поэтажном плане	Этаж 1-й: № комнат: 1, 2, 3, 4, 5
Функциональное назначение	Магазин
Памятник архитектуры	Нет
Год постройки здания	1988 г.
Материал стен	Панель
Высота потолков, м	2,65
Этаж расположения	1-й этаж
Наличие отдельного входа	Есть
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала

7.4 Местоположение объекта оценки

Расположение объекта на карте (отмечено указателем)



Характеристика местонахождения объекта	
Адрес	г. Москва
Округ	ЮАО
Район	Москворечье-Сабурово
Ближайшая станция метро, удаленность	м. Кантемировская (630 м)
Транспортная доступность	Автобус, маршрутки, автомобиль, метро
Инфраструктура района	Район с хорошо развитой инфраструктурой

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города (1 млн. 573 тыс. 442 чел. на 1 января 2010 года; 1 млн. 703 тыс. 892 чел. по переписи 2010 года). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющих территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии. В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников. В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета. На территории округа размещено 1803 спортивных объектов в том числе: бассейнов — 11 (6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное — «Пингвин» и Зябликово — «Русь. На сегодняшний день в округе функционируют 17 учреждений спортивной направленности системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы, в которых работают 57 отделений по видам спорта, в которых на бюджетной основе занимаются на разных этапах подготовки 20654 детей и подростков. Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы. 193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров — от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник „Царицыно“» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р. Из года в год округ подтверждает звание одного из самых благоустроенных в столице, завоевывая призовые места в конкурсе «Московский дворик». Отрадно, что при активном участии населения все больше дворов в округе становится красивыми и ухоженными. С каждым годом растёт число участников конкурса «Улучшаем свое жилище». Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI—XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы — музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI—XVIII веков «Симонов монастырь».

В сфере международных связей Южный округ активно сотрудничает с городами Ханоем и Хошимин (Вьетнам), Варной (Болгария), Елгавой (Латвия)^[источник не указан 987 дней]. В рамках проведения шефской работы Южный округ осуществляет шефство над кораблями ВМФ: Черноморский флот — БДК «Орск», Северный флот — АПЛ «Святой Даниил Московский», Балтийский флот — Учебный Центр береговых войск Балтийского флота. Обширны межрегиональные связи округа в сфере малого предпринимательства: с российскими регионами — Курской, Липецкой, Тульской областями и Республикой Татарстан; с государствами СНГ: Азербайджаном, Белоруссией.

Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон^[источник не указан 987 дней]. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жильё и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

На территории ЮАО расположен район Царицыно. Площадь территории района Царицыно составляет 843,44 га^[5]. Население района по переписи 2010 года — 123 604 человек^[6]. Плотность населения — 14654,7 чел./км², площадь жилого фонда — 1836,9 тыс. м² (2010 год)^[5].

На территории района находится две станции метрополитена — Царицыно и Кантемировская. На территории района находится два небольших парка — Аршиновский и Сосенки. По состоянию на 2013 год открылся новый парк "Надежда", по расчётам самый маленький в Москве. Парк "Надежда" открыт осенью 2013 г. На парке посажена уникальная голубая ель, и "течёт" речка из цветов. Рядом с парком расположена библиотека №118, ГБОУ СОШ №1466 им. Надежды Рушевой.

8. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА

Московский рынок коммерческой недвижимости является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям. Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду. Традиционно недвижимость делится на три основные группы: земельные участки, жилищный фонд, нежилой фонд (различного функционального назначения). Нежилые помещения подразделяются на такие виды, как коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл); промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.); гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта); виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, энерговырабатывающие станции и др.). Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Согласно официальным данным по состоянию на начало 2004 года на территории столицы расположено 69,5 тыс. строений, которые относятся к нежилому фонду, общей площадью более 128,5 млн. кв. метров. Распределение помещений нежилого фонда по формам собственности следующее: •собственность РФ - 42,4%;

- собственность г. Москвы - 40,4%;
- частная собственность - 14,6 %;
- собственность гаражных кооперативов - 2,6%.

Кроме того, еще около 17,2 млн. кв. метров - встроенные нежилые помещения. Таким образом, общий объем нежилых помещений на территории города составляет около 146 млн. кв. метров. За последние три года средняя стоимость объектов нежилого фонда существенно выросла и эта тенденция сохранится в ближайшее время. При средней стоимости 1 кв. метра 1-1,5 тыс. долл. США суммарная стоимость объектов нежилого фонда на территории столицы составляет порядка 146-219 млрд. долл. США. Кроме того, увеличивается доля нежилого фонда, соответствующего стандартам качества, принятом в экономически развитых странах мира. Существенная часть нежилого фонда официально используется в настоящее время не в коммерческих целях, а для размещения властных структур и социальных учреждений. По оценке экспертов, потенциальная емкость рынка нежилых помещений г. Москвы по состоянию на середину 2004 года составляет порядка 72-75 млн. кв. метров, а его реальная емкость - порядка 29-32 млн. кв. метров, в том числе: •офисные помещения различных классов - порядка 12 млн. кв. метров;

- торговые помещения различных классов - порядка 8 млн. кв. метров;
- складские помещения различных классов - около 6 млн. кв. метров;
- производственные помещения - порядка 4 млн. кв. метров;
- прочие нежилые помещения - около 0,5 млн. кв. метров.

В денежном выражении потенциальная емкость рынка нежилых помещений г. Москвы составляет от 10-12 млрд. долл. США (в случае только аренды) до 46-52 млрд. долл. США (в случае только продажи). Важным параметром рынка нежилых помещений является ежемесячный объем предложений в аренду и на продажу. По оценке экспертов, ежемесячно в Москве предлагается в аренду и на продажу порядка 1,5 млн. кв. метров нежилых помещений, в том числе: •в аренду - порядка 1,2-1,3 млн. кв. метров;

- на продажу - порядка 0,2-0,3 млн. кв. метров.

В денежном выражении ежемесячная потенциальная емкость рынка нежилых помещений г. Москвы составляет от 0,5-0,6 млрд. долл. США (в случае только аренды) до 2,3-2,5 млрд. долл. США (в случае только продажи). Реальная ежемесячная емкость московского рынка нежилых помещений зависит от многих параметров, и, в большинстве случаев, меньше потенциальной на 35-40%. Необходимо отметить, что, начиная с середины 2000 года, усилилась тенденция роста реальной емкости рынка. Рынок коммерческой недвижимости Москвы в настоящий момент является одним из самых динамично развивающихся рынков, характеризующийся высоким уровнем доходности. Это напрямую связано с благоприятным инвестиционным климатом, сложившимся в России в последние годы. Однако в среднесрочной перспективе можно ожидать небольшого снижения прибыли от вложений, но рынок останется по-прежнему привлекательным для инвесторов. В тоже время, различные сегменты рынка коммерческой недвижимости будут показывать неодинаковую доходность. Можно предположить, что в ближайшие несколько лет наибольшей популярностью у инвесторов будут пользоваться вложения в строительство складских помещений класса "А",

отвечающих международным стандартам. Это самый неразвитый и наиболее емкий с точки зрения инвестирования сегмент рынка, уровень спроса на котором существенно выше уровня предложения. Такая ситуация, в свою очередь, будет стимулировать постоянный рост арендных ставок. В сегменте офисной недвижимости рост арендных ставок прекратится и наметившаяся тенденция к их снижению особенно четко будет прослеживаться начиная с 2005 г. Это связано, прежде всего, с тем, что в 2005 г. сегмент рынка офисной недвижимости может войти в стадию перенасыщения за счет строительства офисных центров, проекты, реализации которых, запланированы на конец 2004 - 2005 гг. Тем не менее, уровень свободных помещений в среднесрочной перспективе останется на прежнем уровне 5-6% в классе "А", в классе "В" возрастет до 7-8%, за счет оттока арендаторов в помещения более высокого класса. В Европе средняя доходность от проектов с коммерческой недвижимостью составляет 7-8%, тогда как в Москве по итогам 2003 г. составляла 13-18% годовых в зависимости от класса здания и расположения. Вкупе с достаточно стабильной макроэкономической ситуацией это делает московскую коммерческую недвижимость привлекательным полем для инвестиций. В настоящее время Москва вошла в список из 30 городов мира, представляющих наибольший интерес для помещения капитала. Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты: •офисная недвижимость класса "А" и "В", включая рынок особняков;

- торговая недвижимость;
- рынок складских и производственных помещений.

Концентрация российского капитала в Москве предопределила потребность в помещениях нежилого фонда для ведения предпринимательской деятельности. На протяжении значительного времени наибольшим спросом пользуются офисные и торговые помещения, что связано с особенностью проводимых социально-экономических реформ и столичным статусом города. Опрос, проведенный представителями агентства "RWAY", позволил выявить следующую структуру спроса-предложения в г. Москве и ближнем Подмосковье на нежилые помещения. Структура спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от площади (данные на середину сентября 2004 г.):

Спрос:

- до 100 кв. м - 27%; - 100-150 кв. м - 28%; - 150-300 кв. м - 23%; - свыше 300 кв. м - 23%.

Предложение:

- до 100 кв. м - 25%; - 100-150 кв. м - 37%; - 150-300 кв. м - 20%; - свыше 300 кв. м - 18%.

Структура спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от месторасположения (данные на середину сентября 2004 г.):

Спрос:

- в пределах Садового кольца - 24%; - между Садовым кольцом и окружной ж/д - 60%; - от окружной ж/д до МКАД - 16%.

Предложение:

- в пределах Садового кольца - 39%; - между Садовым кольцом и окружной ж/д - 50%; - от окружной ж/д до МКАД - 11%.

Структура спроса и предложения на рынке нежилых помещений (данные на середину сентября 2004 г.):

Спрос:

- офисы - 29%; - магазины - 43%; - склады - 15%; - прочие - 13%.

Предложение:

- офисы - 66%; - магазины - 8%; - склады - 5%; - прочие - 21%.

Согласно прогнозу ИГ "Атон" цены на коммерческую недвижимость класса "А" в Москве в течение пяти лет должны вырасти на 66%, а арендные ставки стабилизироваться. Аналитики компании полагают, что в ближайшие пять лет инвесторы могут рассчитывать на эффективную норму прибыли в 20% в течение пяти лет. Это по самым осторожным оценкам. Кроме того, "Атон" полагает, что сейчас самый подходящий момент для инвестиций в коммерческую недвижимость, поскольку инвесторы смогут воспользоваться высоким уровнем доходности.

Источник: www.valnet.ru

Вывод: В ЮАО стоимость нежилых помещений, расположенных на 1-ом этаже, находящихся в собственности г. Москва, составляет 80-100 тысяч рублей за квадратный метр.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Подходы к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, при определении рыночной стоимости прав собственности на объекты недвижимости используются три основных подхода:

- **сравнительный подход;**
- **затратный подход;**
- **доходный подход.**

Сравнительный подход

Сравнительный подход – как совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ стоимостей в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги и производится их корректировка с выходом на величины стоимости ставок образца. Набирается статистическая выборка и производится обработка с применением методов математической статистики

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по сдаче в аренду объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Одним из способов определения необходимых корректировок является *метод парных продаж*. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Затратный подход

Затратный подход – как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износов;

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка;
2. оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
3. расчет выявленных видов износа;
4. расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Доходный подход

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

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

10. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Оценщики при проведении оценки обязаны использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

При определении величины рыночной стоимости специализированных объектов недвижимости необходимо учесть основные особенности, связанные со спецификой этих объектов. В качестве основной особенности специализированной недвижимости можно назвать ограничение в вариантах функционального использования до одного (например, школа, церковь, театр, жилое здание, насосная станция, котельная, трансформаторная подстанция и т.п.). Перестройка для другого варианта функционального использования потребует существенных затрат. Эта и другие особенности специализированных объектов недвижимости обуславливают целесообразность (или нецелесообразность) применения существующих подходов и методов при оценке величины рыночной стоимости.

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продаж и предложений. Оценщик при исследовании рынка выяснил, что аналоги объекта оценки есть, это специализированные помещения, принадлежащие г. Москве и Российской Федерации.

Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход не применим, так как объект оценки будет выставлен на конкурс в соответствии с Законодательством Российской

Федерации, а не на открытый рынок. Оценщик пришел к выводу, что применение доходного подхода нецелесообразно.

ВЫВОД: Оценщик принял решение отказаться от определения стоимости объекта оценки методами затратного и доходного подходов. Целью настоящих расчетов является определение рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии с этим, рыночную стоимость объекта оценки наиболее адекватно будет отражать метод сравнительного анализа продаж, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени сделки с аналогичными объектами.

11. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости с точки зрения сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок предложений по объектам, выставленным на рынок, сопоставимым с оцениваемыми объектами;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту;
- проведен анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по характеристикам местоположение, площади и состояния;
- согласованы, скорректированы стоимости сопоставимых объектов недвижимости и выведен средний показатель величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации удалось найти данные по продаже объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на цены предложений. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Величина поправок (корректировок) Оценщиками вносилась последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору. В стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м.) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

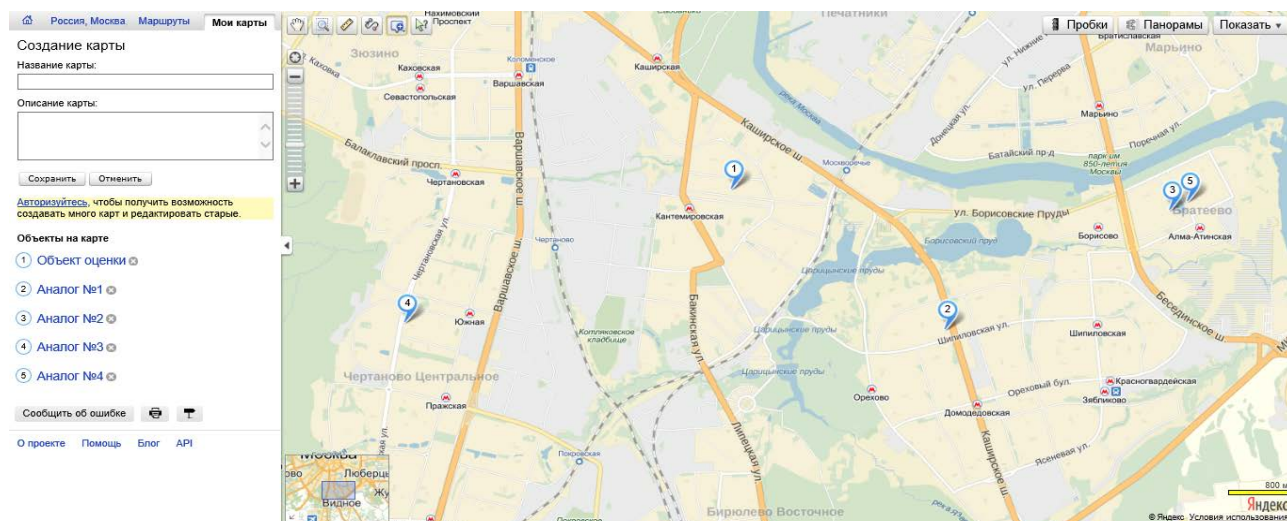
- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Определение стоимости объекта оценки

Анализ предложений и сделок, основанных на рыночных ценах г. Москвы был проведен по официальному источнику для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), а также о продаже федерального недвижимого имущества федеральными государственными унитарными предприятиями (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.06.2003 № 333) torgi.gov.ru. Были подобраны объекты объявленные на торги за август-ноябрь 2014 г. максимально схожие по своим характеристикам с объектом оценки.

Выборку информации Оценщики проводили в соответствии со следующими критериями: характеристики зданий, в которых расположены объекты-аналоги, площадь помещений, дата выставления на открытый конкурс, состояние помещений, местоположение, физические характеристики и т.д. Аналоги были выбраны исходя из принципа максимальной сопоставимости с объектом оценки. Для объекта оценки были подобраны 3 аналога.


Местоположение объекта оценки и аналогов:



Описание объектов аналогов:

Аналог №1

(<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6448718&tab=1&Id=6448793&prevPageN=2>):

Организатор торгов:	Департамент города Москвы по конкурентной политике 
Дата публикации извещения:	18.07.2014
Дата окончания приема заявок:	29.09.2014
Место и срок подведения итогов:	на электронной торговой площадке http://roseltorg.ru , в соответствии с регламентом ЭТП

- Общие сведения
- Изображения лота
- Заявители/участники
- Документы итогов приватизации

Итоги приватизации

Статус торгов:	Состоявшийся
Наименование и характеристика имущества:	ш. Каширское, д. 86, корп. 3 (ЮАО)Общая площадь – 72,7 кв.м нежилые помещения расположены на первом этаже жилого здания, год постройки - 1984 г, процент износа 22 % по состоянию на 2007 г., высота потолков 2,65 м. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество. Вход отдельный
Покупатель:	Галкин Арсений Валентинович 
Цена сделки:	7 320 000 руб. Победителем электронного аукциона 178fz16071400006 признан участник Галкин Арсений Валентинович, предложивший наибольшую цену лота в размере 7 320 000 руб.
Итоги приватизации/продажи:	



Аналог №2

(<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6453333&tab=1&Id=6453457&prevPageN=2>):

Организатор торгов: Департамент города Москвы по конкурентной политике

Дата публикации извещения: 20.07.2014

Дата окончания приема заявок: 18.08.2014

Место и срок подведения итогов: на электронной торговой площадке <http://utp.sberbank-ast.ru>, в соответствии с регламентом ЭТП

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

Итоги приватизации

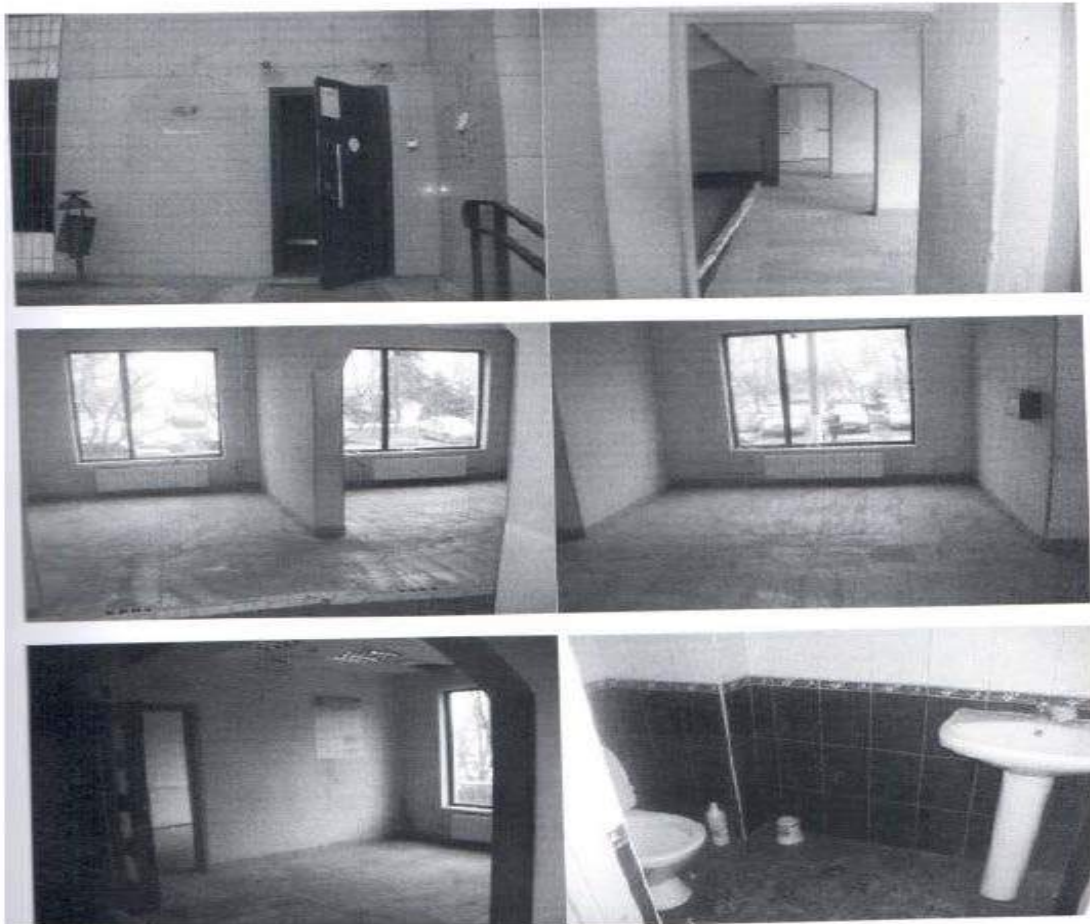
Статус торгов: Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества: нежилое помещение по адресу: Москва, ул. Ключевая, д. 12, корп. 1 (ЮАО). Общая площадь – 110,7 кв.м , расположено на 1-м этаже жилого здания, год постройки –1986 г., процент износа 10% по состоянию на 2000 г, высота потолков 3,20 м. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество. Вход отдельный.

Покупатель: Андреева Марина Юрьевна

Цена сделки: 10 975 712 руб.

Итоги приватизации/продажи: Победителем электронного аукциона SBR012-1407160007 признана Андреева Марина Юрьевна, предложившая наибольшую цену лота в размере 10 975 712 руб.



Аналог №3

(<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6539609&tab=1&Id=6539676&prevPageN=2>):

Организатор торгов:	Департамент города Москвы по конкурентной политике
Дата публикации извещения:	31.07.2014
Дата окончания приема заявок:	12.09.2014
Место и срок подведения итогов:	на электронной торговой площадке http://roseltorg.ru , в соответствии с регламентом ЭТП

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации


Итоги приватизации

Статус торгов:	Состоявшийся
Наименование и характеристика имущества:	ул. Чертановская, д. 21, корп. 1 (ЮАО). Общая площадь – 44,6 кв.м : нежилое помещение расположено на первом этаже жилого здания, год постройки 1969, процент износа 29% по состоянию на 2003 г., высота потолков 2,6 м. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество. Вход отдельный.
Покупатель:	Шурыгин Николай Александрович
Цена сделки:	4 336 571,8 руб.
Итоги приватизации/продажи:	Победителем электронного аукциона 178fz25071400004 признан участник Шурыгин Николай Александрович, предложивший наибольшую цену лота в размере 4 336 571,80 руб.



Аналог №4

(<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6539613&tab=1&Id=6539614&prevPageN=2>):

Организатор торгов:	Департамент города Москвы по конкурентной политике 
Дата публикации извещения:	31.07.2014
Дата окончания приема заявок:	12.09.2014
Место и срок подведения итогов:	на электронной торговой площадке http://roseltorg.ru , в соответствии с регламентом ЭТП

Общие сведения Изображения лота Заявители/участники Документы итогов приватизации

Итоги приватизации

Статус торгов:	Состоявшийся
Наименование и характеристика имущества:	ул. Паромная, д. 9, корп. 1 (ЮАО) Общая площадь – 105,4 кв.м нежилое помещение расположено на первом этаже жилого здания, год постройки 1986, процент износа 12% по состоянию на 2000 г., высота потолков 3,2 м. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное, электричество. Отдельный вход.
Покупатель:	Солнцев Михаил Александрович 
Цена сделки:	10 617 895 руб. Победителем электронного аукциона 178fz31071400008 признан участник Солнцев Михаил Александрович, предложивший наибольшую цену лота в размере 10 617 895 руб.
Итоги приватизации/продажи:	



Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4					
Источники информации			http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6448718&tab=1&Id=6448793&prevPageN=2		Корректировка, руб./ кв. м.		http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6453333&tab=1&Id=6453457&prevPageN=2		Корректировка, руб./ кв. м.		http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=6544782&tab=1&Id=6544822&prevPageN=2		Корректировка, руб./ кв. м.	
Местоположение		г. Москва	г. Москва, ш. Каширское, д. 86, корп. 3		г. Москва, ул. Ключевая, д. 12, корп. 1		г. Москва, ул. Чертановская, д. 21, корп. 1		г. Москва, ул. Паромная, д. 9, корп. 1					
Цена предложения	руб.		7 320 000,0		10 975 712,0		4 336 571,8		10 617 895,0					
Цена 1 кв. м	руб.		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Права на помещение		Собственность г. Москва	Собственность г. Москва		Собственность г. Москва		Собственность г. Москва		Собственность г. Москва					
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Поправка на торговую корректировку	%		предложение 0,0		предложение 0,0		предложение 0,0		предложение 0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Условия продажи			рыночные		рыночные		рыночные		рыночные					
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Дата предложения		Ноябрь 2014	Сентябрь 2014		Август 2014		Сентябрь 2014		Сентябрь 2014					
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Удаленность от метро		10-15 мин. пешком	10-15 мин. пешком		10-15 мин. пешком		10-15 мин. пешком		10-15 мин. пешком					
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Общая площадь	кв.м	27,8	72,7		110,7		44,6		105,4					
Корректировка на общую площадь	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Наличие отдельного входа		Отдельный вход	Отдельный вход		Отдельный вход		Отдельный вход		Отдельный вход					
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0					
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 687,8		99 148,3		97 232,6		100 739,0					
Состояние		Требуется	Произведен		Произведен		Произведен		Произведен					

помещения		косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт	косметический ремонт
Корректировка	%			-4 500,0		-4 500,0		-4 500,0	
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Округ		ЮАО, между ТТК и МКАД	ЮАО, между ТТК и МКАД		ЮАО, между ТТК и МКАД		ЮАО, между ТТК и МКАД		ЮАО, между ТТК и МКАД
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение		Встроенное помещение		Встроенное помещение		Встроенное помещение
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Инженерные коммуникации		все	все		все		все		все
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Расположение относительно красной линии		Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала		Расположен внутри квартала		Расположен внутри квартала		Расположен внутри квартала
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Этаж расположения		1-й этаж	1-й этаж		1-й этаж		1-й этаж		1-й этаж
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Физическое состояние здания		Дом 1988 года постройки	Дом 1984 года постройки		Дом 1986 года постройки		Дом 1969 года постройки		Дом 1986 года постройки
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./к в.м		96 187,8		94 648,3		92 732,6		96 239,0
Общая валовая коррекция			4 500,0		4 500,0		4 500,0		4 500,0
В % от цены предложения	%		4,5		4,5		4,6		4,5
Весовой коэффициент			0,250		0,250		0,250		0,250
Стоимость 1 кв. м.	руб.		94 952,9						
Стоимость объекта	руб.		2 639 690						
Стоимость объекта, с учетом округления	руб.		2 640 000						

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;
- M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Объект оценки находится в муниципальной собственности, как и объекты аналоги, корректировка не производилась.

Корректировка на торг

Корректировка на торг не применялась, так как все помещения предлагаются на сайте <http://torgi.gov.ru> и находятся в собственности г. Москвы.

Условия продажи

Условия продажи являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 0.

Дата предложения

Все аналоги являются актуальными на дату оценки. Корректировка не применялась.

Поправка на местоположение

Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Для расчета использовались рассчитанные ООО «Институт экономической экспертизы» значения рыночной стоимости земли в различных муниципальных районах г. Москвы (Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 160) (Таблица 40).

Согласно таблице корректировка не производилась, так как все объекты расположены в ЮАО между ТТК и МКАД в 10-15 мин. пешком от метро.

№ п/п	Административный округ	Районы, входящие в состав округа			В пределах ТТК		За пределами ТТК		За пределами МКАД	
		В пределах ТТК*	За пределами ТТК	За пределами МКАД	"Эконом-класс"	"Бизнес-класс"	"Эконом-класс"	"Бизнес-класс"	"Эконом-класс"	"Бизнес-класс"
1	Северный	Беговой	Беговой, Хорошевский, Савеловский, Аэропорт, Сокол, Войковский, Коптево, Тимирязевский, Головинский, Ховрино, Левобережный, Западное Дегунино, Дмитровский, Бескудниковский, Восточное Дегунино	Зеленоград	69	105	59	89	40	51
2	Южный	Даниловский, Донской	Даниловский, Донской, Нагатинно-Садовники, Москворечье-Сабурово, Царицыно, Чертаново-Северное, Чертаново-Центральное, Чертаново-Южное, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное, Бирюлево Западное, Бирюлево Восточное, Яблоники, Братеево, Нагорное		56	98	60	81		
3	Восточный	Сокольники	Сокольники, Богородское, Метрогородок, Гольяново, Преображенское, Сокольная гора, Измайлово, Северное Измайлово, Восточное Измайлово, Ивановское, Перово, Новогиреево, Вешняки	Новокосино	67	104	63	94	46	73
4	Западный	Дорогомиллово	Дорогомиллово, Филевский парк, Крылатское, Кунцево, Можайский, Филд-Давыдково, Раменки, Проспект Вернадского, Тропарево-Никудино	Солнцево / Новопеределкино	91	125	77	97	64/58	80/69

5	Северо-Восточный	Марьино роша, Алексеевский	Марьино роша, Бутырский, Алексеевский, Марфино, Ростокино, Останкинский, Свиблово, Отрадное, Бабушкинский, Ярославский, Южное Медведково, Северное Медведково, Бибирево, Алтуфьевский, Лианозово, Лосино-Островский		81	114	58	98		
6	Северо-Западный	-	Хорошево-Мневники, Щукино, Строгино, Покровское-Стрешнево, Южное Тушино, Северное Тушино	Митино / Куркино			68	98	47/61	77/81
7	Юго-Восточный	Южно-Портовый, Нижегородский, Лефортово	Южно-Портовый, Нижегородский, Лефортово, Текстильщики, Рязанский, Кузьминки, Печатники, Марьино, Капотня, Люблино, Выхино	Жулебино / Некрасовка	75	103	65	96	47/44	74/69
8	Юго-западный		Гагаринский, Ломоносовский, Академический, Котловка, Обручевский, Черемушки, Зюзино, Коньково, Теплый Стан, Ясенево.	Бутово			79	112	64	91
9	Центральный		Арбат, Басманный, Замоскворечье, Якиманка, Красносельский, Мещанский, Хамовники, Пресненский, Таганский, Тверской,		98	144				

Корректировка на состояние помещений

Объекту оценки требуется косметический ремонт, а аналоги находятся в хорошем состоянии, произведен косметический ремонт.

Класс качества отделки объекта	Описание отделки
Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При

	выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка на уровень отделки помещения определялась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний актуальных на дату оценки, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 - Александр, <http://remont-mytischi.com> тел. 8-901-522-52-43 - Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903- 743-11-62 - Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 - Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 - Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 - Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 - Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 - Михаил

Корректировка на уровень отделки квартиры руб./кв. м.

Сопоставимый объект ▶	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный ремонт
Объект оценки ▼									
Без отделки	0	-3 000	-3 600	-4 500	-6 000	-9 000	-12 000	-15 000	-21 000
Требуется косметический ремонт	3 000	0	-600	-1 500	-3 000	-6 000	-9 000	-12 000	-18 000
Под чистовую отделку	3 600	600	0	-900	-2 400	-5 400	-8 400	-11 400	-17 400
Требуется легкий косметический ремонт	4 500	1 500	900	0	-1 500	-4 500	-7 500	-10 500	-16 500
Хорошее состояние	6 000	3 000	2 400	1 500	0	-3 000	-6 000	-9 000	-15 000
Проведен косметический ремонт	9 000	6 000	5 400	4 500	3 000	0	-3 000	-6 000	-12 000
Улучшенная отделка	12 000	9 000	8 400	7 500	6 000	3 000	0	-3 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	12 000	11 400	10 500	9 000	6 000	3 000	0	-6 000
Эксклюзивный ремонт	21 000	18 000	17 400	16 500	15 000	12 000	9 000	6 000	0

Источник: Данные ремонтно-строительных организаций <http://decoplus.ru>, <http://rem-imperial.ru>, <http://remont-mytischi.com>, <http://bastroy.ru>, <http://remka.ru>, <http://TopDom.ru>, <http://vashsm.ru>, <http://sk-tricolor.ru>, <http://rembrigada.ru>, <http://remont-otdelka.ru>

Корректировка ко всем аналогам составила минус 4500 руб./м².

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки расположен внутри квартала, как и объекты аналоги.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Корректировка не производилась.

Корректировка на физическое состояние здания

Объект оценки расположен в здании 1988 года постройки, аналоги расположены в зданиях сопоставимых годов постройки.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблица 8.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка не проводилась, поскольку у всех аналогов и объекта оценки имеются все виды коммуникаций.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги одинаковы, корректировки не производились.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 27,8 кв. м., определенная по сравнительному подходу на 11.11.2014 г.:

2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание и обоснование выбора процедуры согласования

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом. Соответственно Удельный вес данного подхода равен 1.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик, было определено итоговое значение стоимости объекта оценки по состоянию на 11.11.2014 г., которое составило:

2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, нежилого помещения, общей площадью 27,8 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, которая по состоянию на 11.11.2014г.:

2 640 000 (Два миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

Кормин В.М.

*С уважением,
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»*

Дорогинин В.Е.

14. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

ФСО №1 приказ № 256 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года № 10040),

ФСО № 2 приказ № 255 от 20 июля 2007 года МЭРТ, зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года № 10045) и

ФСО № 3 приказ № 254 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года № 10009

Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2011 г.

Информационно-аналитические материалы:

Базы данных агентств недвижимости «БЕСТ-Недвижимость», «Миэль», «МИАН», «Инком-Недвижимость», «Контакт», «Статус» и др.

Периодические издания «Недвижимость и цены», «Из рук в руки», «Квартира.Дача.Офис».

Аналитический отдел «БЕСТ-Недвижимость». <http://best-realty.ru>

www.rbc.ru – сайт «РосБизнесКонсалтинг», www.mned.ru – интернет-газета «Недвижимостью.Ру».

Информационные серверы «Анализ Рынка Недвижимости» <http://www.arn.ru>, «Индексы рынка недвижимости» <http://www.irn.ru>, Rambler-Недвижимость: <http://orsn.rambler.ru>

Информационно-аналитический центр Риэлтор <http://realtor.kdo.ru>

Журнал «Недвижимость и цены» <http://dm-realty.ru>

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Копии документов предоставленные Заказчиком и Оценщиком:

1. Фототаблица;

Адрес дома:



Отдельный вход в помещение с улицы:



Придомовая территория:



Парковка возле дома:





Зал торговый (№1 на поэтажном плане):







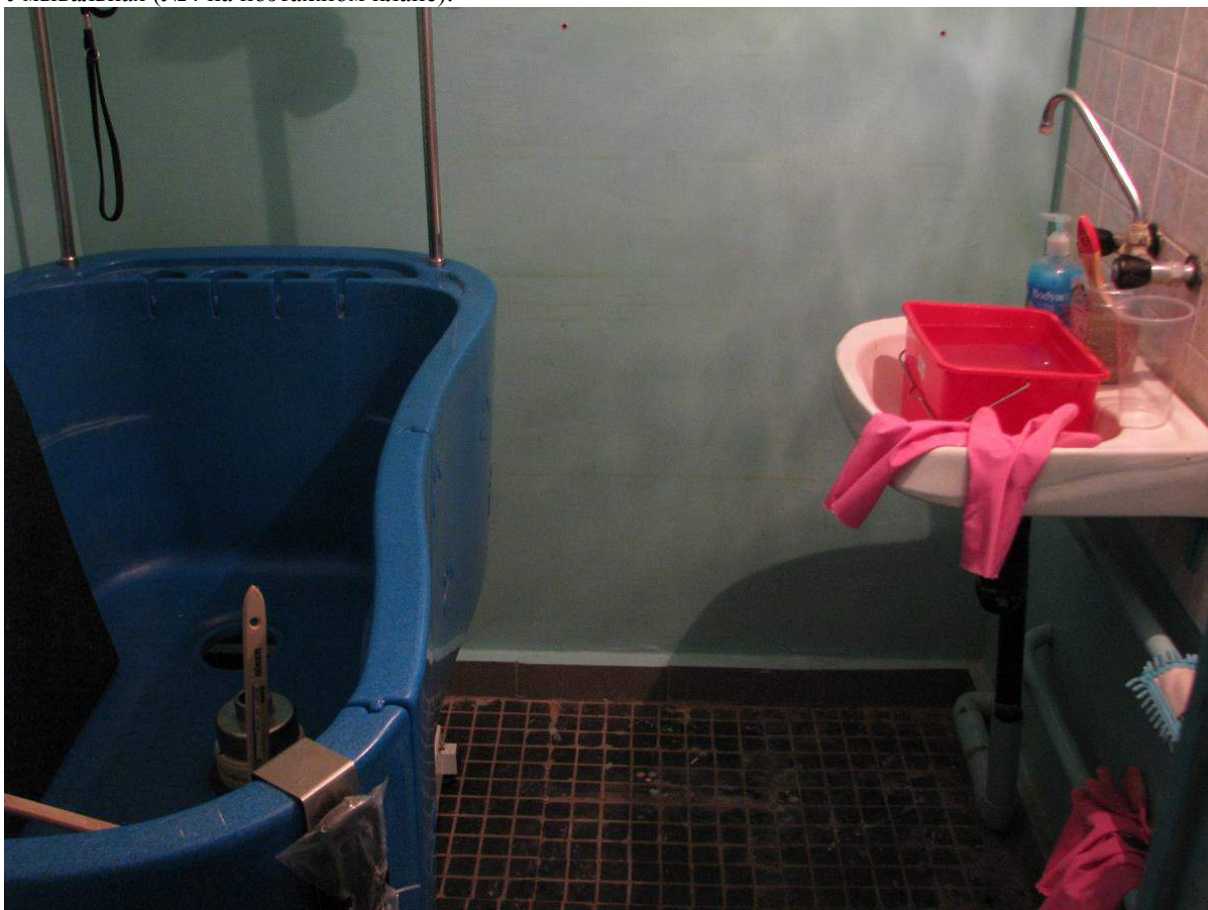
Отопление:

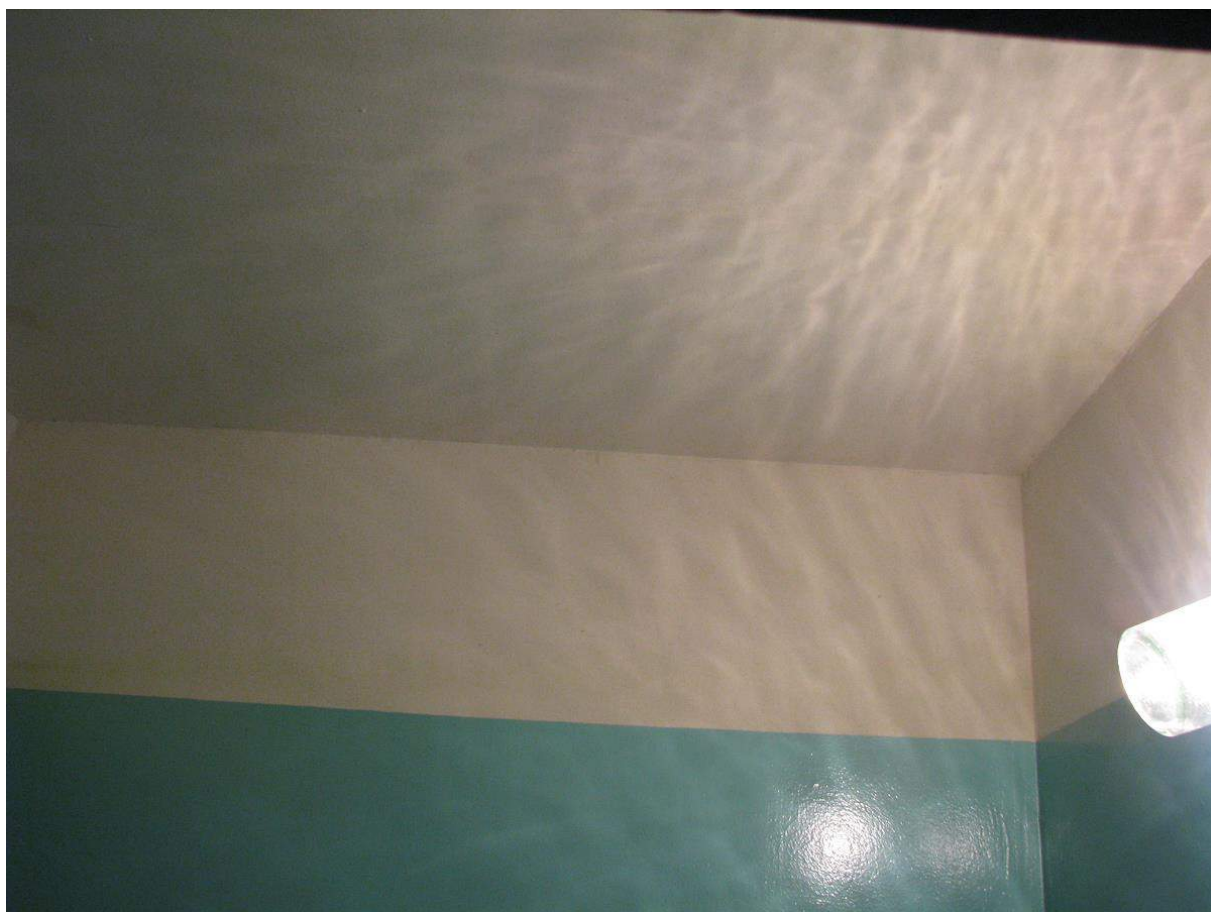


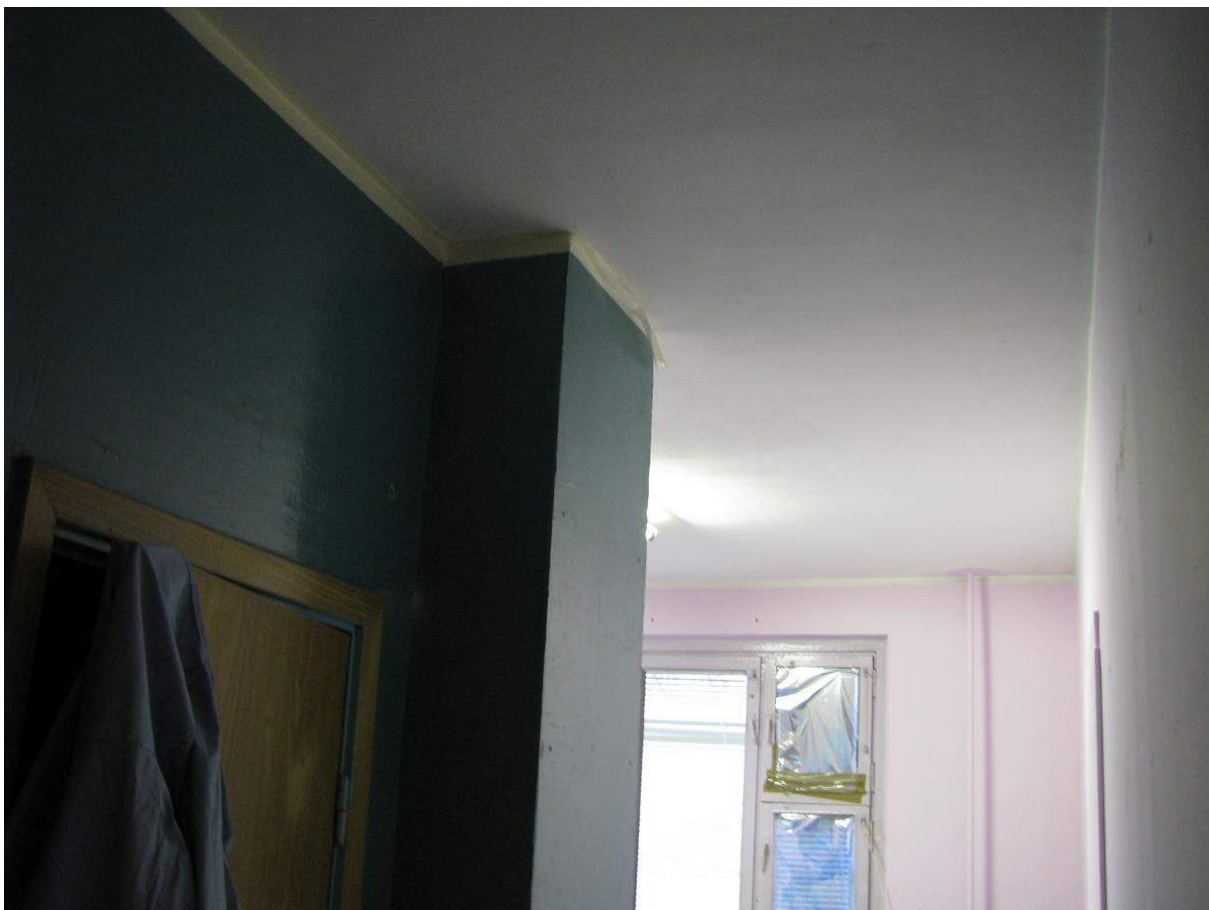
Коридор (№5 на поэтажном плане):



Умывальная (№4 на поэтажном плане):

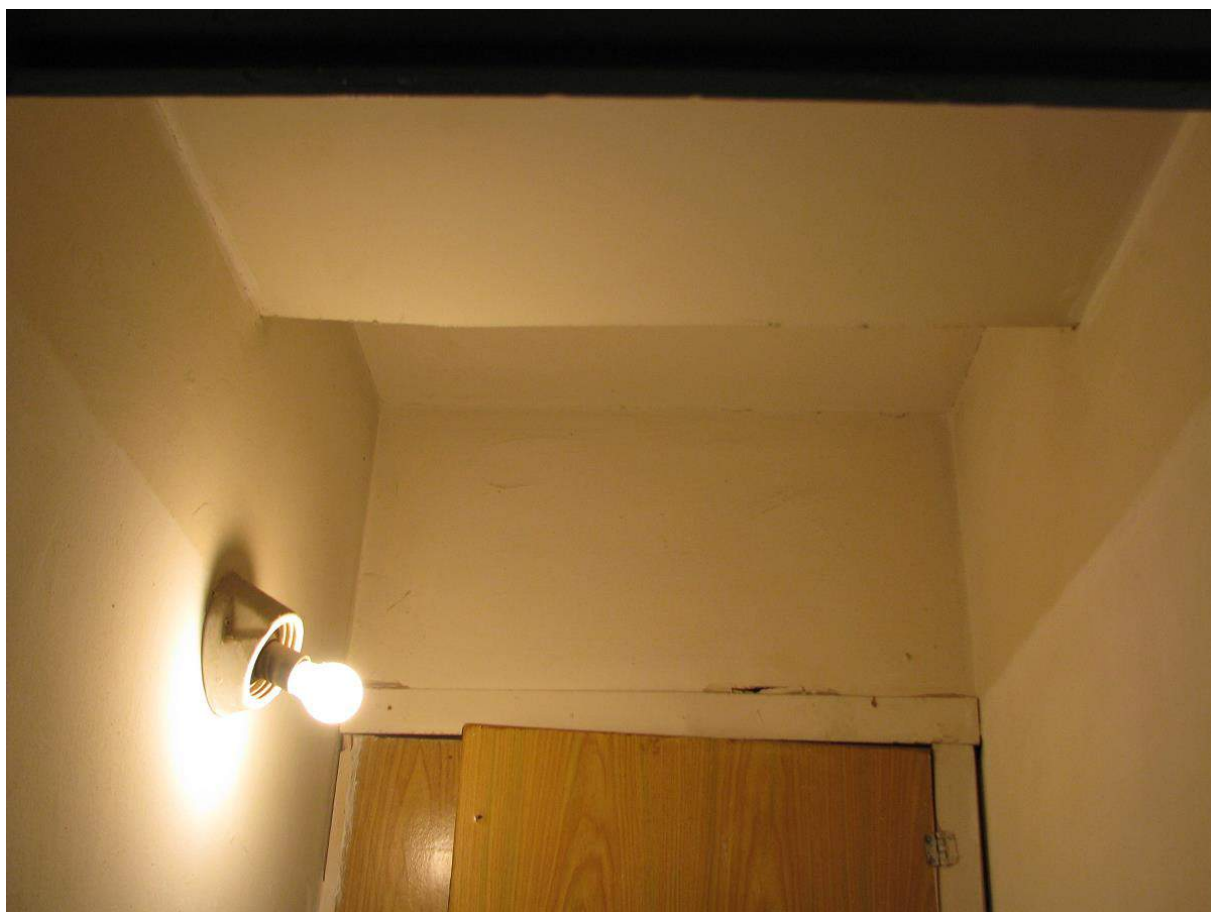




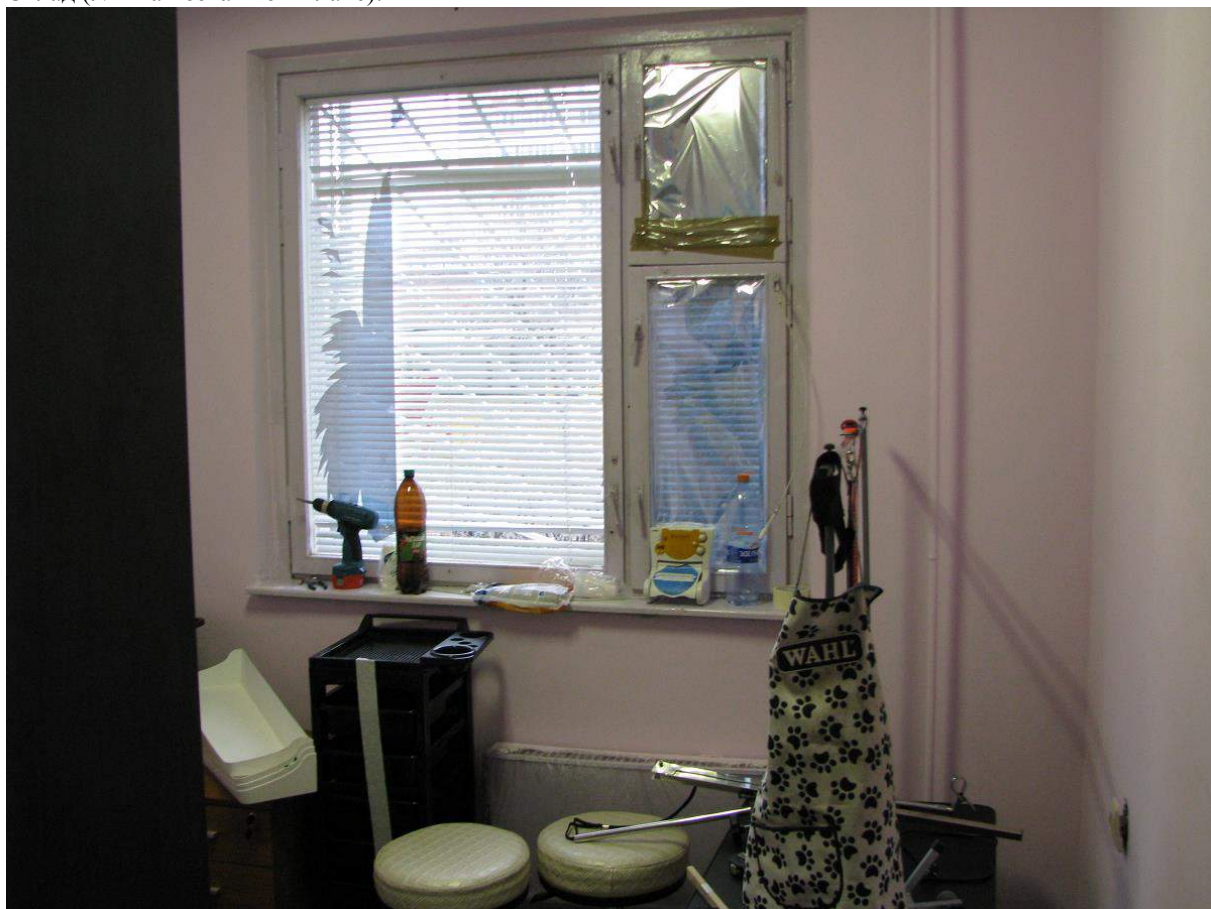


Уборная (№3 на поэтажном плане):

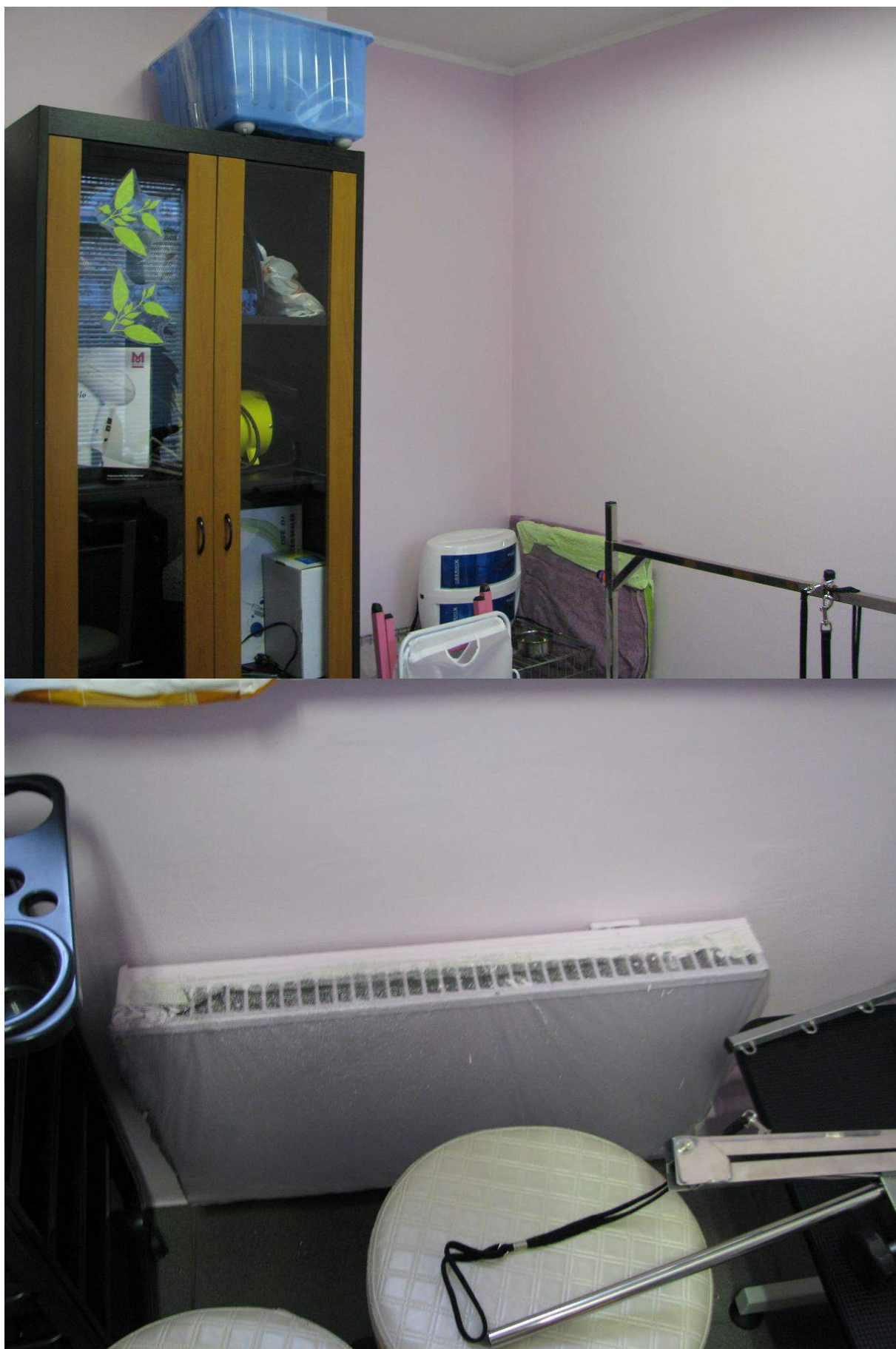




Склад (№2 на поэтажном плане):







2. Договор аренды нежилого фонда № 000000 от 01.01.2007 г.;

3. Свидетельство о членстве Оценщика;



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент  А.В. Каминский



001158

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

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, ТЗ № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2012 г. www.opcion.ru

4. Страховой полис Оценщика.



ПОЛИС № 08905/776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Орлов Д.А./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014

Страхователь: /Кормин В.М./
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.