



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01  
www.ces.ru  
ces@ces.ru

## **ОТЧЕТ №7-248**

**об оценке справедливой (рыночной) стоимости жилой  
квартиры общей площадью 85,5 кв. м, расположенной по  
адресу: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4**

**Заказчик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»**

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**28 июля 2017 г.**

**Дата составления отчета:**

**28 июля 2017 г.**

**Москва-2017**



## Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01  
www.ces.ru  
ces@ces.ru

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 27 июля 2017 г. к Договору № 20160311/ЦЭС/ПН от 11 марта 2016 г., заключенное между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой (рыночной) стоимости жилой квартиры общей площадью 85,5 кв. м, расположенной по адресу: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4 .

Предполагаемое использование результатов оценки – определение стоимости чистых активов фонда.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая (рыночная) стоимость жилой квартиры общей площадью 85,5 кв. м, расположенной по адресу: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4 , по состоянию на 28 июля 2017 г. составила:

**4 900 000 (Четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей**

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
ООО «ЦЭС» (Доверенность № 9 от 01 марта 2017 г.)

Оценщик I категории  
Дата составления отчета



Храмцов О.А.

Храмцов О.А.

28 июля 2017 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	5
2. Задание на оценку _____	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	6
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	6
3.2. Сведения об оценщике _____	6
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	7
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	7
4. Основные факты и выводы _____	8
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	10
7. Применяемые стандарты оценки _____	10
8. Общие понятия и определения _____	11
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	11
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	11
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	11
10.2. Осмотр объекта оценки _____	11
10.3. Прочие источники информации _____	11
11. Описание объекта оценки _____	12
11.1. Имущественные права _____	12
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	12
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	12
11.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	14
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	15
11.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	15
11.7. Местоположение объекта оценки _____	16
12. Анализ наиболее эффективного использования _____	17
12.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	17
12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	17
12.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	17
12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	17
12.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	18
12.6. Выводы о ликвидности _____	20
13. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	21
13.1. Обзор подходов к оценке _____	21
13.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки _____	21
14. Сравнительный подход _____	22
14.1. Описание методики оценки _____	22
14.2. Выбор единиц сравнения _____	22
14.3. Выбор объектов-аналогов _____	22
14.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	24
14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	26
15. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	29
15.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	29

---

15.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	29
15.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	29
<b>16. Приложения _____</b>	<b>30</b>
16.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	30
16.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	33
16.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	35

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	28 июля 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-248

## 2. Задание на оценку

<b>1). Объект оценки:</b>	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 85,5 кв. м, Этаж 3, Адрес (местонахождение) объекта: 443122, г. Самара, р-н. Промышленный, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4. Кадастровый номер: 63:01:0707001:5531.
<b>2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Общая долевая собственность
<b>3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>	Доверительное управление
<b>4). Цель оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимости
<b>5). Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда
<b>6). Вид стоимости:</b>	Справедливая (рыночная)
<b>7). Дата оценки:</b>	28 июля 2017 г.
<b>8). Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка Объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> </ul>
<b>9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>	Отсутствуют

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Местонахождение	119270, г. Москва, Переулок Капранова, дом 3, строение 2
ОГРН	1027718000067
ИНН	7718218817
КПП	770301001
Дата гос. регистрации	10.07.2002

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Храмцов Олег Александрович
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного строительного университета ВСГ 0375269, регистрационный номер 94405 от 30.06.2006г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки Московского государственного строительного университета ПП 775548 от 10 июля 2006 г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»: от 30.04.2012г., рег. №0270.</li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Храмцов Олег Александрович. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Полис № 022-073-000447/16 Период страхования: с 01.11.2016г. по 31.10.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный №1213, дата регистрации 29.12.14г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0943 от 29.12.14г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 18 с оценщиком от 25 мая 2015г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Храмцовым Олегом Александровичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЦЭС»

### **3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-000445/16
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### **3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета**

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №1 от 27 июля 2017 г. к Договору № 20160311/ЦЭС/ПН от 11 марта 2016 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 85,5 кв. м, Этаж 3, Адрес (местонахождение) объекта: 443122, г. Самара, р-н. Промышленный, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4. Кадастровый номер: 63:01:0707001:5531.

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	4 900 000 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая (рыночная) стоимость	<b>4 900 000 (Четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей</b>
-----------------------------------	---

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Справедливая (рыночная) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании

---

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

**Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Задаaniem на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

**Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

Отсутствуют.

## **6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

## **7. Применяемые стандарты оценки**

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;

Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## **8. Общие понятия и определения**

Все понятия и определения, используемые в Настоящем отчете идентичны по смыслу и содержанию терминам, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Международных стандартах финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральных стандартах оценки, Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, и иных законодательных и нормативных актах.

## **9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

## **10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права;
2. Фотографии объекта оценки.

### ***10.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

### ***10.3. Прочие источники информации***

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1. Имущественные права

Вид права: Общая долевая собственность

Таблица 1. Реквизиты собственника.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Местонахождение	119270, г. Москва, Переулок Капранова, дом 3, строение 2
ИНН	7718218817
КПП	770301001
ОГРН	1027718000067
Дата гос. регистрации	10.07.2002

Для подтверждения прав собственности Заказчиком была предоставлена копия Свидетельства о государственной регистрации права.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию.

### 11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В соответствие с информацией, предоставленной Заказчиком и отраженной в Задании на оценку, объект оценки находится на доверительном управлении.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

### 11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки является жилая квартира.

#### Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Показатель	Значение	Источник информации
Адрес	г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4	Свидетельство о государственной регистрации права
Условный/кадастровый номер	63:01:0707001:5531	
Год постройки	н/д	-
Этаж расположения	3	Свидетельство о государственной регистрации права
Этажность дома	18	Информация, предоставленная Заказчиком
Количество комнат	3	
Вид из окон	На козырек дома	

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Общая площадь, кв. м	85,5	Свидетельство о государственной регистрации права
Высота потолков, м	2,7	<a href="http://dio24.ru/brigantina/">http://dio24.ru/brigantina/</a>
Состояние отделки	Без ремонта	Информация, предоставленная Заказчиком
Коммуникации	Центральное отопление Центральное электроснабжение Центральное холодное/горячее водоснабжение Центральная канализация	<a href="http://dio24.ru/brigantina/">http://dio24.ru/brigantina/</a>
Наличие летних помещений	Лоджия	Экспликация
Материал стен	Кирпич	<a href="http://dio24.ru/brigantina/">http://dio24.ru/brigantina/</a>
Наличие лифта	Имеется	
Наличие огороженной территории	Отсутствует	
Доп. информация	Нет	-

### Фотографии объекта оценки



#### ***11.4. Износ, устаревания объекта оценки***

Объект оценки расположен в жилом доме в хорошем состоянии. Физический износ незначительный.

Функциональное и внешнее устаревание отсутствует.

---

### ***11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки***

На дату оценки объект оценки используется по своему прямому назначению – квартира.

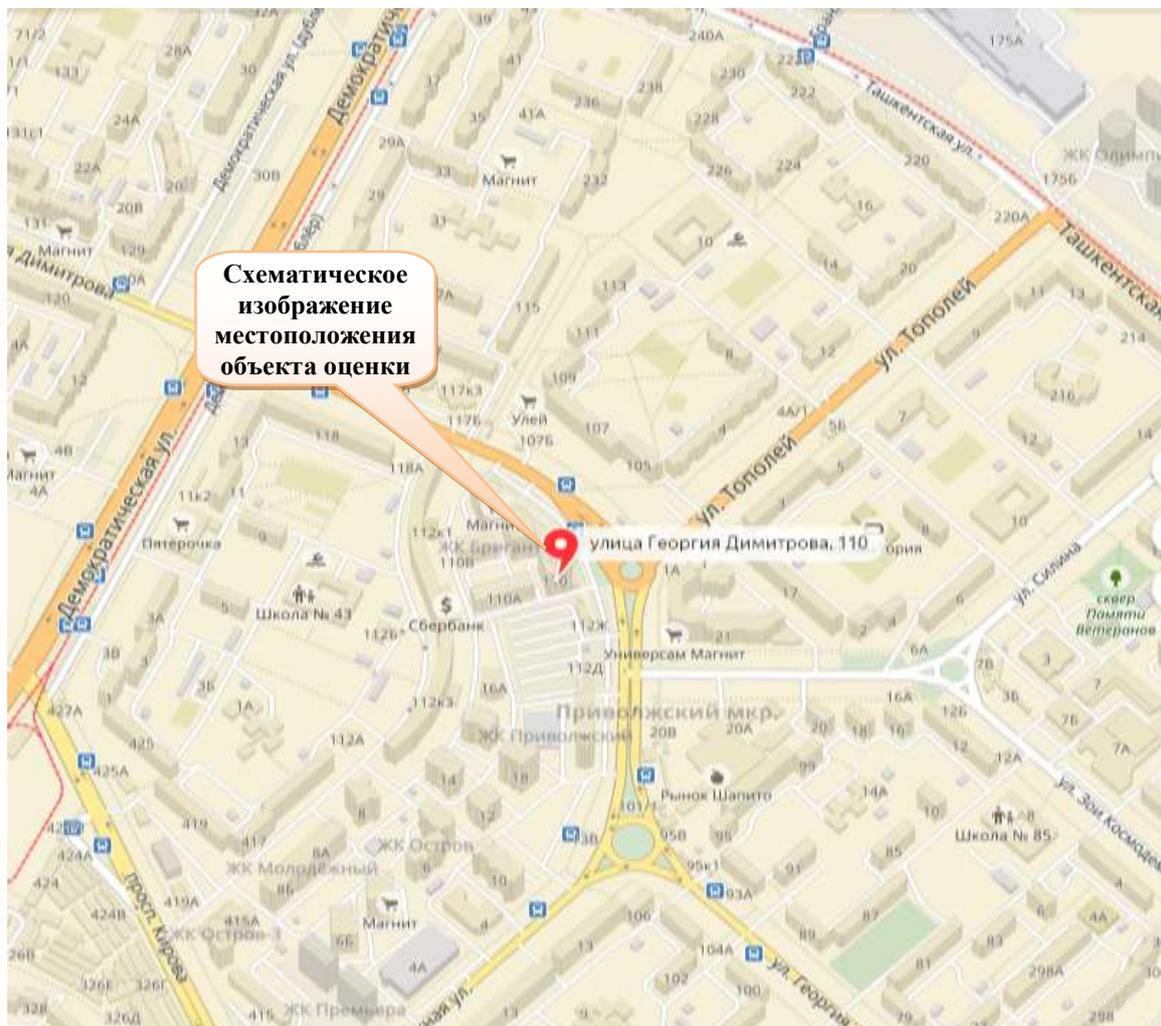
### ***11.6. Балансовая стоимость объекта оценки***

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

### 11.7. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте населенного пункта.



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

## **12. Анализ наиболее эффективного использования**

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.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование его в качестве помещений для постоянного проживания (жилого назначения).

### ***12.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки***

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Таким образом, Оценщиком было принято решение не включать в Настоящий отчет Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

### ***12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки***

Объект оценки относится к сегменту рынка – жилые квартиры.

### ***12.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки, проведен Оценщиком в процессе подбора аналогов.

Исходя из принципа достаточности, Оценщиком было принято решение не включать в Настоящий отчет сведения обо всех объектах недвижимости из того же сегмента, что и объект оценки, а ограничиться приведением только максимально сопоставимых с объектом оценки аналогов, данные о которых использовались в расчетах стоимости.

### ***12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Таковыми факторами являются: тип жилого дома и вид использования объекта оценки, торг (скидка) к ценам предложений, местоположение и окружение, площадь и количество комнат, расположение квартиры в доме, тип планировки, балкон / лоджия, охрана, техническое состояние, другие факторы, влияющие на стоимость.

## 12.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источник: <http://sofgi.ru/upload/iblock/b42/b42aeae9130c344c55bd5359842b2bac.pdf>

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 10 394 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в январе 2017 года.

Диаграмма 1. Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра вторичного жилья Самарской области.

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 170,2	2 878	1 282	980	616	59 984	62 387	58 451	57 422
Тольятти	711,1	4 736	1 803	1 607	1 326	41 078	42 731	40 507	39 521
Новокуйбышевск	105,1	559	162	238	159	41 337	42 591	40 646	41 093
Сызрань	174,1	818	242	312	264	39 733	40 664	38 870	39 900
Жигулевск	58,8	325	108	139	78	30 987	33 490	30 203	28 920
Кинель	57,9	207	62	91	54	39 489	41 985	39 447	36 692
Октябрьск	26,5	107	26	53	28	25 420	24 961	26 221	24 328
Отрадный	47,6	256	68	112	76	33 152	33 467	33 132	32 900
Чапаевск	72,9	414	140	176	98	28 107	26 853	28 750	28 742
Похвистнево	29,3	94	33	30	31	29 427	29 460	30 403	28 446
ИТОГО:	2 453,5	10 394	3 926	3 738	2 730	44 895	47 794	43 617	42 477

Диаграмма 2. Структура предложений к продаже объектов жилой недвижимости в городских округах Самарской области.

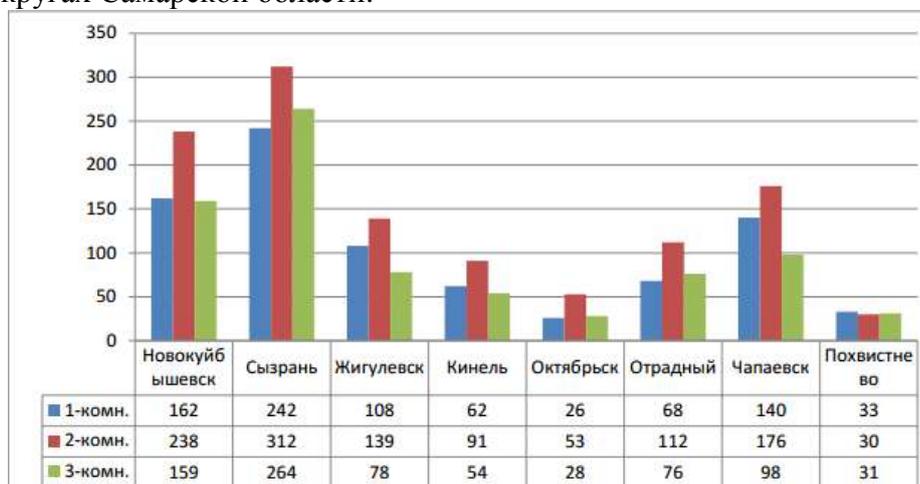
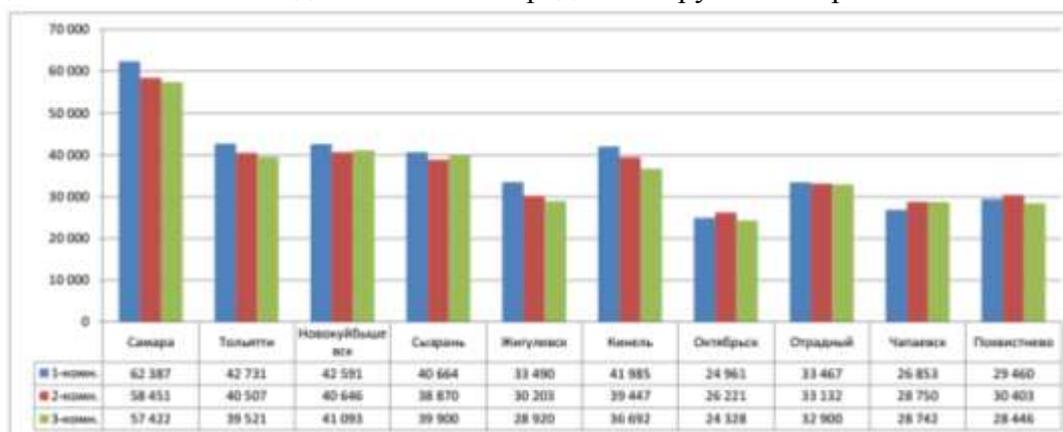


Диаграмма 3. Активность рынка



Диаграмма 4. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади объектов жилой недвижимости в городских округах Самарской области



### Вторичный рынок недвижимости г. Самара

В январе 2017 г. динамика средней удельной цены предложения 1 кв. м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (декабрь 2016 года) носила отрицательный характер. Величина снижения средней удельной цены предложения составила 2 165 руб. (3,48%), таким образом, в январе прошла коррекция значительного скачка средней удельной цены предложения, прошедшее в декабре 2016 года. По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 194 рубля (3,53%). В 2016 году общий тренд поведения средней удельной цены предложения 1 кв. м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара носил отрицательную направленность с редкими попытками (в апреле и августе) провести положительную коррекцию, однако в следующие месяцы этот рост «с лихвой» отыгрывался в сторону снижения. В декабре 2016 многие продавцы, постоянно снижая цену предложения и окончательно оставив надежду продать, сняли свои предложения «до лучших времен». объем предложения на вторичном рынке составил всего лишь четверть от обычного объема. Таким образом, внезапный трехпроцентный скачок средней удельной цены предложения в декабре 2016 был вызван низкой покупательской активностью и крайне пессимистичным настроением продавцов убравших свои предложения с рынка. Январь, вернул «на круги своя» динамику средней удельной цены предложения и отыграл с лихвой, прошедший в декабре 2016 г., рост.

## 12.6. Выводы о ликвидности

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 26.03.2004 г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями от 06.12.2016г., установившими увеличение срока экспозиции со 180 до 270 дней)
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 3. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Жилые квартиры	-
Степень ликвидности объекта оценки	Высокая	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	2	-

*Исходя из анализа данных в указанном источнике и анализа вышеперечисленных факторов оценщиком был сделан вывод, что:*

- *Ликвидность объекта оценки – высокая.*
- *типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке – 2 мес.*

## **13. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

### ***13.1. Обзор подходов к оценке***

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

### ***13.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки***

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для целей проживания, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке, т.е. будущий собственник не будет сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимых ими доходов, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с пп. а) и в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход также рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению для оценки жилых помещений на развитых рынках недвижимости.

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован только сравнительный подход к оценке, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.***

## **14. Сравнительный подход**

### **14.1. Описание методики оценки**

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### **14.2. Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади квартиры.

### **14.3. Выбор объектов-аналогов**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип – жилые квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 4. Описание оцениваемого имущества и подобранных аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Россия, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, квартира 4	Россия, г. Самара, ул. Зои Космодемьянской, 21	Россия, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, 131	Россия, г. Самара, ул. Демократическая, 30	Россия, г. Самара, ул. Стара Загора, 142Б	Россия, г. Самара, ул. Аминева, 8а
Общая площадь, кв. м	85,5	102,0	100,0	96,4	119,1	125,0
Тип дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Расположение квартиры в доме (этаж квартиры / этажность дома)	3/18	3/16	13/15	16/16	8/16	3/15
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Тип планировки	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты
Балкон / лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Охрана	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Без ремонта	Хорошее (экономичный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>6 500 000</b>	<b>6 956 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 800 000</b>	<b>8 300 000</b>
Источник информации	–	Портал недвижимости "ЦИАН"				
Интернет-сайт	–	<a href="https://samara.cian.ru/sale/flat/156639089/">https://samara.cian.ru/sale/flat/156639089/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/flat/151472595/">https://samara.cian.ru/sale/flat/151472595/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/flat/151885908/">https://samara.cian.ru/sale/flat/151885908/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/flat/158794861/">https://samara.cian.ru/sale/flat/158794861/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/flat/160183857/">https://samara.cian.ru/sale/flat/160183857/</a>
Контактный телефон	–	8 916 437 12 24	8 919 806 31 36	8 917 140 62 73	8 846 233 72 19	8 846 233 72 78
		<b>63 725</b>	<b>69 560</b>	<b>67 427</b>	<b>65 491</b>	<b>66 400</b>

#### **14.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения**

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов:

##### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 4, под ред. Лейфера Л.А., данная корректировка составляет от 3,3% - 9,0%. Оценщиком решено использовать среднее значение интервала 6,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	7,3%	4,0%	10,5%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,3%	9,0%
3. Массовое современное жилье	5,2%	2,6%	7,8%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	3,3%	9,0%

##### **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

##### **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

##### **4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

## **5. Корректировка на вид использования**

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой жилые помещения – квартиры), то данная корректировка не применялась.

## **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

## **7. Корректировка на площадь**

Корректировка была определена согласно данным справочника оценщика недвижимости 2016, том 4, под ред. Лейфера Л.А.

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Таблица 5. Значения корректировок на площадь для объектов-аналогов.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	85,5	102,0	100,0	96,4	119,1	125,0
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,0%</b>

## **8. Корректировка на тип дома**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

## **9. Корректировка на расположение квартиры в доме**

Данная поправка отражает тот факт, что квартиры на первых этажах стоят дешевле, чем квартиры на последующих этажах. В зависимости от типа дома на квартиры на 2-м и/или последнем этажах могут быть более низкие цены, чем на квартиры на промежуточных этажах.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

## **10. Корректировка на количество комнат**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от количества комнат в них.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

### **11. Корректировка на тип планировки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные / смежные комнаты, свободная планировки / несущие внутренние стены и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

### **12. Корректировка на балкон / лоджию**

Данная поправка отражает тот факт, что наличия балкона и/или лоджии увеличивают стоимость квартиры

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

### **13. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Корректировка вводится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2016, том 4, под ред. Лейфера Л.А.

**Поправка на тип ремонта, руб./кв. м**

Таблица 95

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный	элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

### **14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

#### ***14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу***

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n 1/n_i}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 6. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 956 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 800 000</b>	<b>8 300 000</b>
-	Общая площадь, кв. м.	102,00	100,00	96,40	119,10	125,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.</b>	<b>63 725</b>	<b>69 560</b>	<b>67 427</b>	<b>65 491</b>	<b>66 400</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
4	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
5	<b>Корректировка на вид использования</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>59 774</i>	<i>65 247</i>	<i>63 247</i>	<i>61 431</i>	<i>62 283</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	10,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
8	<b>Корректировка на тип дома</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
9	<b>Корректировка на расположение квартиры в доме</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
10	<b>Корректировка на количество комнат</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
11	<b>Корректировка на тип планировки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
12	<b>Корректировка на балкон / лоджию</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
13	<b>Корректировка на охрану</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>63 958</i>	<i>69 814</i>	<i>67 674</i>	<i>65 731</i>	<i>68 511</i>
	<b>Корректировка на техническое состояние, руб.</b>	-6 895	-10 318	-10 318	-10 318	-10 318
14	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>57 051</i>	<i>59 482</i>	<i>57 388</i>	<i>55 411</i>	<i>58 166</i>
15	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м., руб.</b>	<b>57 051</b>	<b>59 482</b>	<b>57 388</b>	<b>55 411</b>	<b>58 166</b>
-	Коэффициент вариации, %					3%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.</b>					<b>57 500</b>
-	Площадь квартиры, кв. м.					85,50
-	<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>4 916 250</b>
-	<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки округленно, руб.</b>					<b>4 900 000</b>

**Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 28 июля 2017 г. составляет 4 900 000 руб.**

## **15. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### ***15.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки***

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

### ***15.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке***

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

### ***15.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки***

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая (рыночная) стоимость составляет:

- Сравнительный подход – 4 900 000 руб.
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку справедливая (рыночная) стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

***Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость жилой квартиры общей площадью 85,5 кв. м, расположенной по адресу: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кв. 4, по состоянию на 28 июля 2017 г. составляет 4 900 000 (Четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей.***

## 16. Приложения

### 16.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

#### Аналог №1

3-комн. кв.  
Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Зои Космодемьянской, 21

**6 500 000 руб.**  
63 725 руб./кв. м

Объект не имеет кадастровый номер

+7 914 437-12-24 · +7 910 005-96-46

Общая информация

Этаж	1 / 16
Тип дома	вторичный, кирпичный
Подъезд/лифт	2010
Вид/статус объекта	2,64 м
Тип отделки	свободная
Общая площадь	102 м²
Площадь комнаты	20-21-25 м²
Высота потолка	≈ 40 см
Площадь кухни	≈ 25 м²
Раздельный санузел	≈ 2
Ванная	≈ 2 люди
Тип	1 этаж · 1 этаж
Панорама	да
Вид из окна	двор, улица
Полит	оборванный

Средняя площадь 112 кв. м. Три комнаты, просторная кухня, просторная ванная, просторная гостиная. Все комнаты раздельные. Высота потолка 2,64 метра. Комнаты: 12 кв. м. и 12 кв. м. просторной гостиной, 20 кв. м. и 25 кв. м. просторной спальни, 25 кв. м. и 25 кв. м. просторной спальни. Санузел раздельный с паркетной плиткой. Большой балкон с просторными шкафами-купе. Большая кухня с мебелью, просторной и качественной техникой. Квартира готова к проживанию. Просторный район для прогулок, транспортная развязка, рынок, школы, сады, магазины, кафе, парк. Цена за квадратный метр, улица, улица и улица. Возможен торг. Продавец в связи с переездом.

ID: 13021055  
+7 914 437-12-24 · +7 910 005-96-46

#### Аналог №2

3-комн. кв.  
Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Димитрова, 131

**6 956 000 руб.**  
69 160 руб./кв. м

Объект не имеет кадастровый номер

+7 919 806-32-36

Общая информация

Этаж	13 / 16
Тип дома	вторичный, кирпичный
Подъезд/лифт	2010
Вид/статус объекта	свободная
Общая площадь	100 м²
Площадь комнаты	20+14,5+14,5 м²
Высота потолка	≈ 40 см
Площадь кухни	≈ 28 м²
Раздельный санузел	≈ 1
Ванная	≈ 2 люди
Тип	1 этаж · 1 этаж
Панорама	наличие
Вид из окна	двор в углу
Полит	аккордирован

Предлагается уютная просторная квартира с огромной уютной гостиной 22,5 кв. м., залом 20,4 кв. м. и 2 спальнями 14,2 кв. м. и 14,5 кв. м. Все комнаты раздельные, очень уютная просторная ванная. Санузел раздельный, просторный. Современная кухня с паркетной плиткой, в каждой комнате уютный паркет, окна на обе стороны дома. Адекватный вид из окон. Фото соответствует действительности и продавец готов.

Продавец первый собственник с момента постройки дома (2010г), наличие Частотозащиты, Утеплена подвал. Оборванный нет. Возможен обмен на 3-комнатную квартиру, продайте срочно!

**Аналог №3**

<https://samara.cian.ru/house/flat/1518557003/>

Видеть статистику | Поиск по карте | Оценка квартиры | Вид и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | Добавить объявление

Недвижимость в Самаре | Продажа | Продажа 3-комнатных квартир в Самаре | Промышленный | Самарский | Двухэтажные объекты

Изменить условия | Подписаться на покупки

3-комн. кв. | Прозрачок всего 190, кв.м.сидит 1 | Платное | 18 мая 15:17

**Самарская область, Самара, район Промышленный, Демократическая ул., 30** | Показать на карте

**6 500 000 руб.**  
 427 руб за кв.м.

Скрыть за комментарием цены

+7 917 140-62-73  
 Показать все объявления, которые мы рекомендуем на CIAN.ru

**Общая информация**

Этаж	16 / 16
Тип дома	вторичка, кирпичный
Тип продажи	авторская
Общая площадь	94,4 м²
Площадь комнат	215-283-17 м²
Жилая площадь	≈ 56,8 м²
Площадь кухни	≈ 11,6 м²
Среднедневное солнце	≈ 1
Балкон	≈ 3 лодж.
Лифт	1 этаж + 3 этаж
Парковка	наземная
Вид из окна	двор и улица
Печка	оборудован

Отличная трехкомнатная квартира, хороший качественный ремонт, кухня гостинка со встроенной мойкой и техникой, два лоджии все остеклено. Большая с застекленным остеклением остается вся встроенная мебель. 2 туалета с сантехникой и отдельный туалет с раковиной. Большая холл со встроенными шкафом. Торг реальному покупателю.

ID:419905

Хотите купить квартиру? Оставьте email и получите описание рекомендованных объявлений.

**Аналог №4**

<https://samara.cian.ru/house/flat/150794001/>

Видеть статистику | Поиск по карте | Оценка квартиры | Вид и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | Добавить объявление

Недвижимость в Самаре | Продажа | Продажа 3-комнатных квартир в Самаре | Кировский | Самарский | 2-3-этажные объекты

Изменить условия | Подписаться на покупки

3-комн. кв. | Прозрачок всего 17, кв.м.сидит 1 | Платное | 4 мая 17:00

**Самарская область, Самара, район Кировский, ул. Стара Загора, 142Б** | Показать на карте

**7 800 000 руб.**  
 491 руб за кв.м.

Скрыть за комментарием цены

+7 846 233-72-19  
 Показать все объявления, которые мы рекомендуем на CIAN.ru

**Общая информация**

Этаж	9 / 16
Тип дома	вторичка, кирпичный
Тип продажи	кв.Евродом
Общая площадь	129,1 м²
Площадь комнат	-
Жилая площадь	≈ 58,2 м²
Площадь кухни	≈ 22,3 м²
Среднедневное солнце	≈ 1
Балкон	≈ 1 лодж.
Лифт	1 этаж
Парковка	нет
Вид из окна	двор и улица

Отличная светлая, уютная квартира в ЖК "Сигары". Качественный ремонт. Планировка и функциональная "солнечная" планировка. Все планировки авторская, фотостена 4 комнаты. Встроенная кухня-столовая с дорогим гранитом, эргономичная встроенная техника. Просторный санузел с биде. Шкафы вана с гирля и зеркалом. Теплый пол, качественная светотехника, радиаторный двор, хорошая детская площадка. Развитая инфраструктура, детские сады, школы, магазины, аптеки. Удобная транспортная развязка. Уютная планировка.

ID:9865732

Империум-Риэлти (880)  
 +7 846 233-72-19  
 Показать все объявления, которые мы рекомендуем на CIAN.ru

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться | Экспорт | Поделиться | Распечатать

### Аналог №5

https://camera.cian.ru/sale/flat/169188807/

Недвижимость в Самаре / Продажа / Продажа 3-комнатной квартиры в Самаре / Промышленный / Район/районы / ул. Аминева

Изменить условия Подписаться на показы

3-комн. кв.  
**Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Аминева, 8а** [Показать на карте](#)

**8 300 000 руб.**  
 66 400 руб/кв. м

[Связаться с менеджером недвижимости](#)

+7 846 233-72-78  
 Помогите нам сделать наш сервис еще удобнее на 1234567

Общая информация

Этаж	3 / 15
Тип дома	вторичка, кирпичный
Тип планировки	евробудина
Общая площадь	125 м²
Площадь комнаты	-
Жилая площадь	≈ 78 м²
Площадь кухни	≈ 16 м²
Подземный паркинг	≈ 1
Балкон	≈ 1.0 кв.м.
Лифт	нет
Телефон	нет
Вид из окна	двор

Опыт Перевозки +7 (847) 960-92-11. Промышленный район Квартира в духе современной комфортности и высокого качества жизни на 3-м этаже 15-этажного кирпичного дома. Удобная планировка на два уровня, общей площадью 125 кв.м. Площадь комнаты 52\*24+25 м. Кухня 16 м. Лоджия 5 м. Служит разделителем. В квартиру включено место для удобного хранения вещей (гардеробная 3 кв.м., шкаф-кушет), что позволяет рационально использовать любую площадь. Остается свет-система, встроенная кухня с техникой, ванна-туалет с системой хранения и мебель в спальне. Соседи все порадуются качественным соседям. На этаже 5 квартир. В подвале чистота и порядок. Два лифта пассажирский и грузовой. По параметру дома и в подвале котельная круглогодичного обслуживания. Во дворе оборудован паркинг. Объект управляющей компании находится на 1-м этаже, что позволяет сэкономить время при сборе справок, прописке/выписке (особенности происходят в определенные дни). Транспортная развязка отличная. Близость двух центральных магистралей города Машкова и шоссе и ул. Ново-Савиная позволяет быстро добраться в любой район. В шаговой доступности д/садки 149,403, школа 102 (с углубленным изучением иностранного языка), филиал Сбербанка, несколько торговых центров, продуктовый магазин, центры детского развития, аптека. Знакомства Самарская Чебоксарская в соседнем дворе. В соседнем доме отличные кафе. Клуб с профессиональным оборудованием и дистрибуцией меню. Звоните! Помощь в оформлении ипотеки на наш объект Бесплатно!

ЦИАН ID 7303751

Вызвать агента

**16.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Самарской области  
 (Управление Росреестра по Самарской области)

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 23.05.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU 63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 №Д-4, дата регистрации 15.08.2014, № 63-63-01/577/2014-454
- Договор уступки права требования по договору № Д-4 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014г. от 18.08.2014 №Д-4-П, дата регистрации 02.09.2014, № 63-63-01/579/2014-162
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-4 от 09.07.2014г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-001-63/001/701/2016-635/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-4 от "09" июля 2014г. от 29.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" - данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:5531

**Объект права:** квартира, назначение: жилое, площадь 85,5 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110, квартира 4.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/315/2016-7015/1

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Которина М. В.

(подпись: \_\_\_\_\_)

63-63/001-63/001/315/2016-7015/1



ООО «Индустриальсервис», № заказа 1679, лог. экз. 509019

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Горина М. В.



АА 330240

**16.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**


Форма № 

P	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "ЦЭС"**  
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(фирменное наименование юридического лица)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	

**за основным государственным регистрационным номером**

1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 09 декабря 2002  
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



В.Н. Кулагина  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №015862742



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре № 1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.

**ПОЛИС № 022-073-000445/16**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000445/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления продаж  
 на основании Заявления от 25.10.2016г.

м.п. «25» октября 2016г.

Страхователь:  
 ООО «Центр экспертизы собственности»  
 Генеральный директор на основании Устава

м.п. «25» октября 2016г.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурштинский, д. 9, оф. 503, 506  
тел.: (495) 788-14-18  
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка  
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков  
**«СИБИРЬ»**  
на 21 мая 2015 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению ООО «ЛЛ-Консалт»

о том, что **Храмцов Олег Александрович**  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация  
оценщиков **«СИБИРЬ»**

(полномочный член в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** 29.12.2014 г.  
за регистрационным № **1213**

Президент  
**НП СОО «СИБИРЬ»**

21.05.2015 г.

*Н.В. Владимирова*  
(подпись)  
и.л.



Н.В. Владимирова

**ПОЛИС № 022-073-000447/16**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000447/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Храмцов Олег Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 925 (Две тысячи девятьсот двадцать пять) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование";</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.10.2016г.</li> </ol>

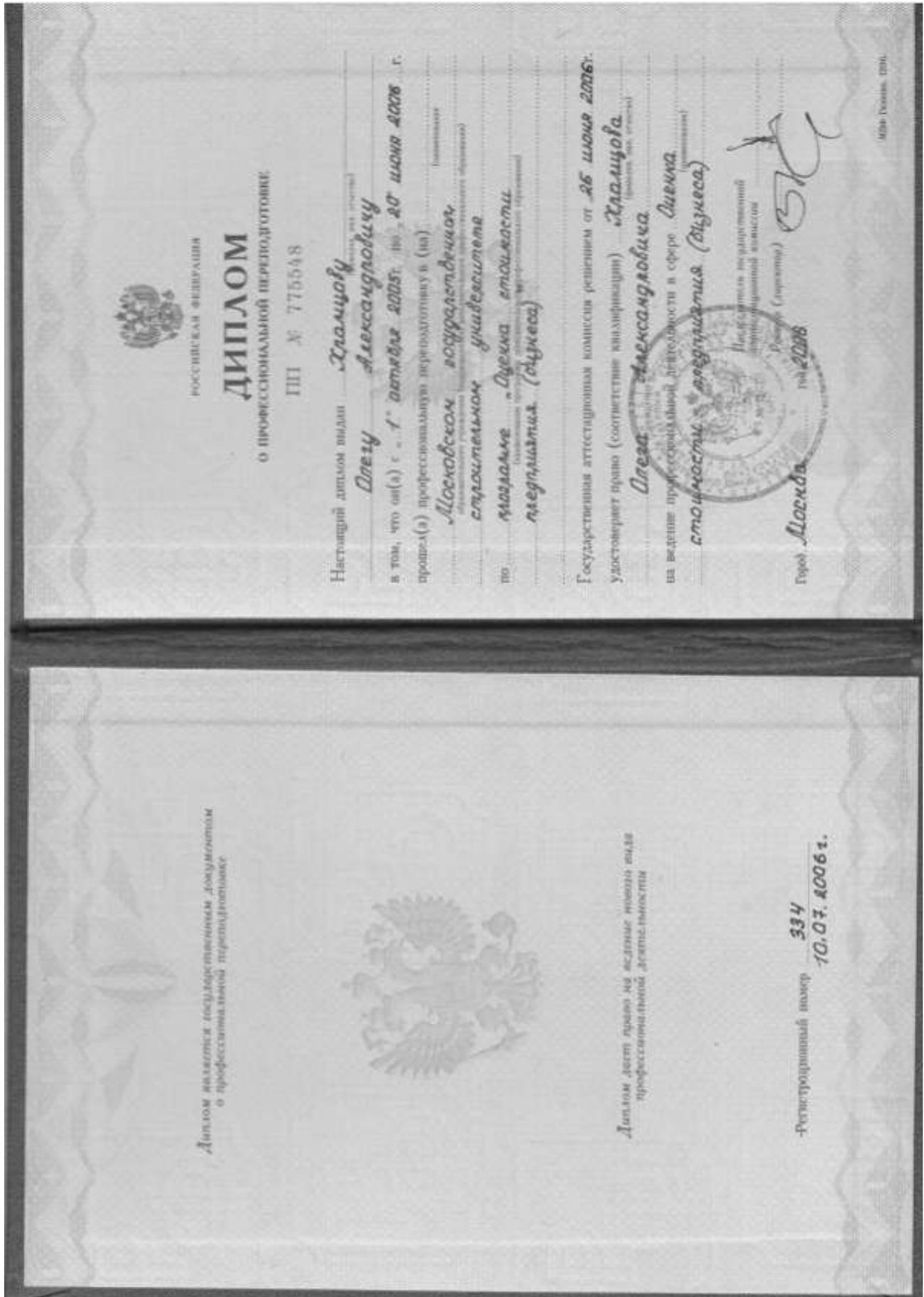
Страховщик:  
ООО "Абсолют Страхование"  
Начальник Управления комплексных продаж  
на основании Договора №391/16 от 18.08.2016г.

Ветрова Т.М.)  
м.п.  
«25» октября 2016г.



Страхователь:  
Храмцов Олег Александрович

\_\_\_\_\_  
(Храмцов О.А.)  
«25» октября 2016г.



Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

Отчет: 7-248

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Храмцову Олегу Александровичу**

в том, что он(а) с **16-апреля 2012** г. по **30-апреля 2012** г.

повстал(а) с(а) квалификацию в (на) **НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет „Синергия“**

по **программе** **„Оценочная деятельность“**

в объеме **104 часов**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Количество часов	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Проект(а) **№ 07**

выдано(а) **НОУ ВПО**

Москва 2012

Секретарь **2012**

Регистрационный номер **0270**