



Утверждаю
Директор ООО «МЦСЭиО»
Колесников И. С.



ОТЧЕТ № 1936

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения.

Собственник: Кудряшова О.В.

Договор № 01/05-19

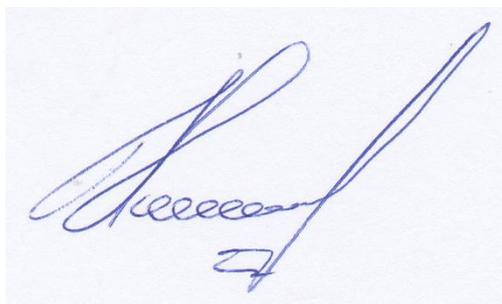
г. Тольятти 2019 г.

1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Определение рыночной стоимости нежилого помещения подвального этажа, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с.п. Выселки, ж.м. Березовка, ул. Парковая 5. S=502,3 м ² .
Место положения объекта оценки	Самарская область, Ставропольский район, с.п. Выселки, ж.м. Березовка, ул. Парковая 5.
Заказчик	конкурсный управляющий Шевцов Олег Анатольевич
Полученные результаты	
Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения	<i>503 000,00 (Пятьсот три тысячи рублей 00 копеек)</i>

Отчет об оценке составил:

Оценщик



Колесников И.С.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Определение рыночной стоимости нежилого помещения подвального этажа, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с.п. Выселки, ж.м. Березовка, ул. Парковая 5. S=502,3 м ² .
Имущественные права на объект оценки	Не определялось
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Принятие управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, может использоваться исключительно в соответствии с этой задачей.</p> <p>Результаты оценки действительны в течение 6 мес. Заключение содержит профессиональное мнение Специалиста относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в настоящем заключении.</p>
Дата оценки	11.06.2019
Дата осмотра	05.06.2019
Срок проведения оценки	11.06.2019-18.06.2019
Дата составления отчета	18.06.2019
Ограничения и допущения, на которых основывается оценка	<p>Предполагается, что <i>информация</i>, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является <i>надежной и достоверной</i>. Специалист не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами. Специалист не проводит экспертизу качественных характеристик объекта. При проведении экспертизы предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на</p>

	<p>стоимость объекта. Эксперты не несут ответственности за неучет подобных факторов, либо в случае их обнаружения. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, указывается с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
--	---

3. Сведения о заказчике и исполнителе услуг

3.1. Сведение о заказчике

Заказчик	Конкурсный управляющий Шевцов Олег Анатольевич, на основании решения Арбитражного суда Самарской области, от 11.10.2017, по делу А55-30578/2016
----------	---

3.2. Сведения об исполнителе

Сведения о ООО «МЦСЭиО»	
наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр судебной экспертизы и оценки»
местонахождение	г. Тольятти, Автозаводское шоссе 49
реквизиты	ОГРН 1186313076828 ИНН/КПП 6321451133/632101001 ОКВЭД 74.90.22; 71.20.2; 71.11; ОКПО 32703074, ОКТМО 36740000; р/с 40702810812300038042 в ПАО АКБ "АВАНГАРД" БИК 044525201 к/с 30101810000000000201 Тел 78-89-08 mcse-o@mail.ru
Сведения о специалисте оценщике	
ФИО	Колесников Илья Сергеевич
Сведения о членстве в СОО	Является членом СРОО «Деловой союз оценщиков» Квалификационные аттестаты №005781-1 «Оценка недвижимости», №005780-2 «Оценка движимого имущества», действительные до 16.03.2021
Документ об образовании	Диплом ПП №718523 «Институт профессиональной оценки» г. Москва 2004 г.
Сведения о повышении квалификации	Свидетельство 0469/2007 – «Институт профессиональной оценки», г. Москва 2007 г. Свидетельство 4.8-29/025 – Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный исследовательский

	университет «Высшая школа экономики», г. Москва 2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 15 лет.
Сведения о страховании ответственности	Полис ОСАО «Ингосстрах» №433-549-033401/19, лимит 5 000 000,00 руб., действителен до 17.06.2020

4. Допущения и ограничивающие условия, используемые специалистом при проведении оценки

4.1. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки. Ограничения и пределы использования полученного результата.

1. Настоящий ОТЧЕТ *предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей.* Заключение действительно только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Специалистов. Заключение не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведено или опубликовано в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных частных) массовой информации без предварительного письменного согласия Специалистов. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни любой иной пользователь Заключения не могут использовать Заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием.

2. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, *может использоваться только для задач, оговоренных данным заключением.*

3. Приведенные в Отчете результаты не призваны отражать рыночную стоимость объекта оценки на какую либо дату, отличную от *Даты оценки*, указанной в Заключении, и Специалисты не берут на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты заключения в соответствии с событиями, имевшими место после Даты экспертизы. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки.

4. Отчет содержит *профессиональное мнение Оценщиков* относительно стоимости объекта экспертизы и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Заключении стоимости.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная заключении, может быть *признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом*, если с даты составления заключения до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты *прошло не более 6 месяцев*

6. *Копия настоящего отчета*, не заверенная надлежащим образом считается недействительной.

7. Для того, чтобы максимально полно ответить на поставленную Заказчиком задачу, стоимость права требования оплаты пользования земельными участками и в целях соблюдения требований ст. 10 ГК РФ «Пределы осуществления гражданских прав», в заключении была определена наиболее вероятная рыночная стоимость рассматриваемого права.

4.2. Ограничения и допущения, на которых основывается оценка

1. Предполагается, что *информация*, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, *является надежной и достоверной*. Специалист не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами.

2. Анализ *законности получения* объекта оценки и аффилированными с ним лицами *имущества и имущественных прав* предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

3. Оценщики не проводят экспертизу *качественных характеристик объекта*.

4. Оценщики не занимаются измерениями *физических параметров* рассматриваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

4.3. Прочие допущения и ограничивающие условия

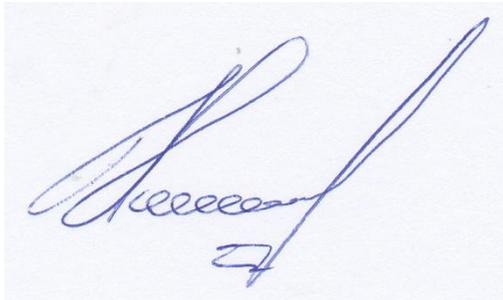
1. Ни Оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее Заключение, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Заключения в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче *свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах* в связи с использованием Заключения, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

5. Меморандум оценки

Я, нижеподписавшийся, являясь надлежащим профессиональным оценщиком имущества, настоящим удостоверяю, что:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены и соответствуют действительности. Приведенные в заключении факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 2) Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий.
- 3) В отношении имущества, являющегося предметом настоящего заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.
- 4) Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- 5) Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- 6) Ни одно лицо, кроме подписавшихся в заключении, не оказывало значительного профессионального содействия в составлении заключения.

Оценщик

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'И.С. Колесников', written in a cursive style.

Колесников И.С.

6. Основные понятия и методология процесса оценки

6.1. Определение рыночной стоимости

В соответствии с п. 6 (раздел III) **Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 255 от 20.07.2007 г.** «при определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6.2. Основные понятия и определения

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

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

В соответствии с *Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, 2, 3, 7, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации.*

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость затрат на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объектов, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объектов оценки.

Стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объектов, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объектов оценки.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

6.3. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»), проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

6.4. Обзор общепринятых подходов оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г.:

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно методическим источникам для оценки стоимости замещения применяется затратный подход, который имеет следующее описание:

Затратный подход. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма предварительно оцененной стоимости вещных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений за вычетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети. Под восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точной копии объекта оценки. Под стоимостью замещения понимаются минимальные затраты на строительство нового аналогичного объекта эквивалентной полезности, максимально близкого и не худшего по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам и созданного с использованием прогрессивных материалов, технологии и оборудования в современном

архитектурном стиле. Выбор, какую из этих двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей реализации того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Доходный подход. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации объекта с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает осуществление инвестиций.

Согласование результатов, итоговое заключение о стоимости объекта. В зависимости от конкретной ситуации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой стоимости объекта оценки обычно используется метод ранжирования результатов.

7. Перечень использованных при проведении экспертизы данных, с указанием источников их получения

№	Используемые данные	Источник данных
1	Данные по количественным и качественным показателям объекта экспертизы	Выписка из ЕГРН
2	Правовой статус объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке
3	Рыночная информация	<p>При составлении заключения были использованы следующие источники:</p> <p>АН «Визит», г. Самара, ул. Мичурина, 116, тел: 8-(846)-270-94-70, АН «Бизнес-гарант», г. Самара, ул. Красноармейская, 72, тел: 8-(846)-379-79-79, ООО «Камертон», г. Самара, ул. Пролетарская, 177А, тел: 8-(846)-202-22-26. volga-info.ru</p>
4	Экономическая информация	<p>Сайт Министерства экономического развития Правительства РФ www.economy.gov.ru , Сайт администрации Самарской области www.samregion.ru</p>

8. Описание объекта

Характеристика объекта оценки	Определение рыночной стоимости нежилого помещения подвального этажа, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с.п. Выселки, ж.м. Березовка, ул. Парковая 5. S=502,3 м ² .
Разрешенное использование	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не используется

9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, выполняется с целью отображения информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении экспертизы стоимости. Таким образом, в данном разделе анализируется следующее:

1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту, но влияющих на его стоимость.
2. Анализ рынка.

9.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, **ВВП** с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале. Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента. В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года. Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов. Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март. По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2018 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых. С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных

ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента. В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента. В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве. Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования. В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение **инвестиций** в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале. В **строительстве** продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента. Положительные темпы продолжает демонстрировать **сельское хозяйство**, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента. Начавшееся в конце 2017 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2018 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей **безработицы** в течение I квартала 2018 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2018 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2018 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2017 г. и 116,8% к февралю 2018 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в марте 2018 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2017 г. снизилось на 40,1 процента. В марте 2018 г. потребительская **инфляция** снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2017 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2018 года).

9.2. Анализ рынка объекта оценки

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке Самарской области по итогам 2018 года сократилась на 9,5%. Такие данные приводит Самарский областной фонд жилья и ипотеки в последнем отчете по анализу рынка недвижимости региона. Эксперты согласны с результатами исследования, но полагают, что по факту падение было более значительным.

Квадратный метр на вторичном рынке недвижимости Самарской области по данным СОФЖИ подешевел на 9,5% или на 5,2 тысячи рублей. По результатам проведенного мониторинга средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в городских округах Самарской области составила около 50 тысяч рублей. Самая высокая средняя удельная цена предложения одного квадратного метра недвижимости традиционно в Самаре – 62,5 тысячи рублей, а самая низкая – в Октябрьске, порядка 27,5 тысяч рублей за метр. Самарский эксперт рынка недвижимости Вячеслав Рандаев считает, что единственной причиной снижения цены является кризисная ситуация в стране, которая в первую очередь повлияла на платежеспособность населения:

«Мы ожидали гораздо большего падения цен по итогам года, потому что ситуация на рынке недвижимости не однозначна. Отсутствие, допустим, доступных средств ипотеки по приемлемым ставкам, только усугубило ситуацию в течение 2018года, что в свою очередь вызвало устойчивое снижение цен на вторичном рынке жилья. Рынок был перенасыщен предложением, что в отсутствии платежеспособного спроса вызвало движение цен вниз. 9-10% снижения цены это вполне мягкий сценарий. Страхи были гораздо выше, чем реалии на этом рынке».

Генеральный директор риэлтерского агентства «ВИЗИТ» Михаил Минаев предполагает, что в этом году стоимость жилья на «вторичке» будет зависеть от политических и экономических событий в стране и мире. В случае, если произойдут позитивные изменения, в частности отмена санкций и рост стоимости нефти, то недвижимость как минимум перестанет падать. Однако, если все будет как прежде, то цены продолжат падать, прогнозирует Михаил Минаев:

«Если говорить о 2019 годе, то естественно, все будет зависеть от того, что будет происходить на политической арене. Именно исходя из этого и будут устанавливаться цены. Если, допустим, неожиданно снимут санкции с России или нефть отскочит с 29\$ до 40\$, то я думаю, что мы увидим одну тенденцию, в виде того, что недвижимость не подешевеет, а может даже и вырастет. Если же сохранится тенденция снижения цен на

недвижимость, то, я думаю, что еще какое то небольшое снижение на вторичном рынке возможно, но оно будет не велико».

Отметим, по мнению экспертов рынка недвижимости, стоимость квадратного метра в Самарской области по итогам года снизилась более значительно, чем данные официальной статистики. Если оценивать итоговые цены сделок, падение составило порядка 15-20% за 2018 год.

Состояние рынка развитое, депрессивное.

10. 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 (п. 13 ФСО-7). При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО - 1). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объектов недвижимости принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы использования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- фактическое (текущее) использование объекта.

С учетом положений п. 20 ФСО-7, дальнейшее исследование не проводилось. На основании проведенного анализа Оценщик дает окончательное заключение – как лучше использовать объект.

Наиболее эффективное использование исследуемого объекта недвижимости – объект представляет собой неликвидное имущество. Условно наиболее эффективное использование – технические помещения, кладовые.

11. Описание процесса оценки

11.1. Обзор общепринятых подходов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» № 256 от 20.07.2007 г.: **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение) результатов расчета** стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. **При согласовании** результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

11.2. Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход – принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. Он основан на принципе замещения, который подразумевает, что разумный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего аналогичной полезностью. Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах: Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок.

Метод расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод прямого сравнения с аналогичным объектом.

- Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени). Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки. Метод нашел широкое применение при переоценке основных фондов, особенно в тот период, когда Госкомстат РФ публиковал корректирующие индексы для переоценки по группам основных фондов. В настоящее время Оценщикам приходится пользоваться либо ценовыми индексами Госкомстата РФ по товарным группам, либо самим рассчитывать корректирующие индексы, анализируя динамику цен по выборкам аналогичных объектов.

- Метод прямого сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект — это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект. У него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Полная стоимость замещения (восстановительная стоимость) равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок. Если известно несколько цен на идентичные объекты, то целесообразно взять наиболее надежную и близкую к условиям оценки цену. Это объясняется тем, что каждая корректировка является источником дополнительных ошибок. Исходя из информации об объектах – аналогах на вторичном рынке, Оценщик не может утверждать, что данные объекты полностью идентичны оцениваемому объекту. Поэтому метод расчета стоимости по цене идентичного объекта в данном случае не применялся.

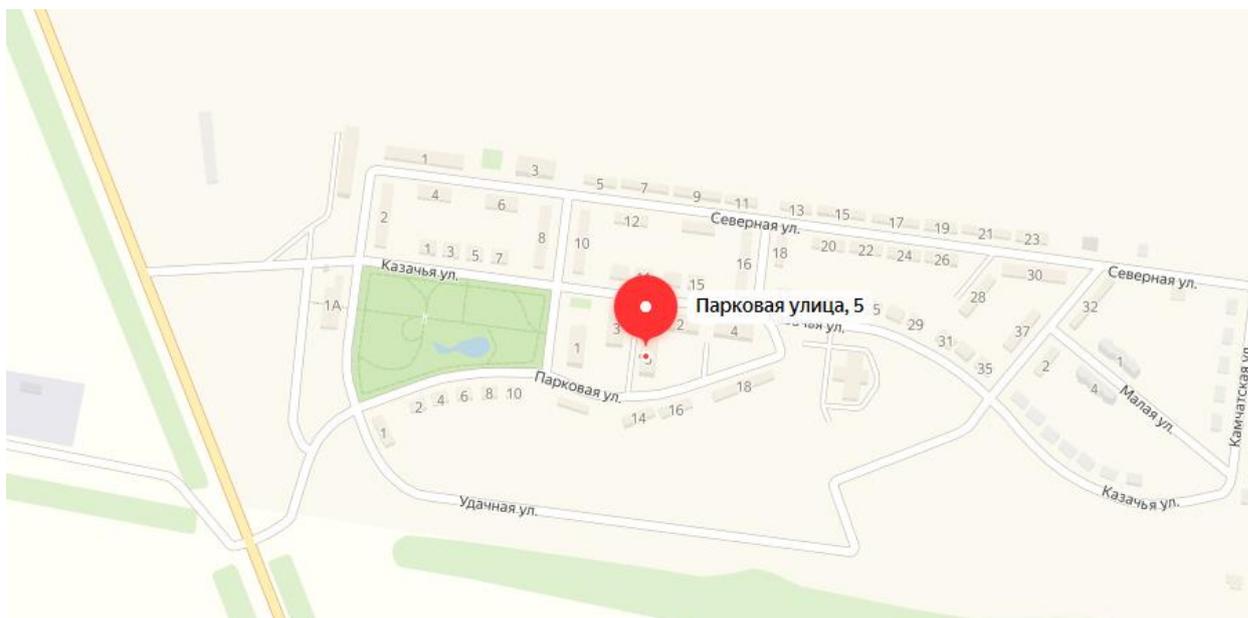
- Метод направленных качественных корректировок. Данный метод применяется в случае оценки, когда нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами. Данный метод позволяет выполнить оценку объекта при минимальном объеме исходной информации, и особенно он может быть полезен, когда различия между оцениваемым объектом и аналогами проявляются не только в значениях технических параметров, но и в дискретных характеристиках.

- Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям. Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как

представитель некоторого семейства одного класса или вида. Допускается, что у данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса. Сначала комплектуется выборка объектов определенного класса (вида, группы), для которых известны основные параметры и цены. Далее цены должны быть приведены к единым условиям с введением соответствующих «коммерческих» корректировок. Затем с помощью методов теории корреляционно-регрессионного анализа разрабатывают корреляционную модель зависимости цены от одного или нескольких главных параметров. Расчеты по корреляционным моделям дают достаточно приемлемые результаты, однако при этом требуется большой статистический материал. Количество объектов для построения модели должно превышать количество параметров-аргументов примерно в 6 раз.

- Метод расчета с помощью удельного ценового показателя отличается исключительной простотой и позволяет делать быстрые, экспрессные оценки.
- Метод прямого аналога. Объект – аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с ценовыми отличиями имеет также некоторые отличия основных эксплуатационных параметров.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом:



Выборка аналогов:

Продажа Здания\Здание	Ставропольский Александр\Ленина	0-210	500 р	Серпантин 47-41-59
Продажа Здания\Здание	Ставропольский Пискаль\ Фотографии	0-160	800 р	СТ-Капитал 21-42-14
Продажа Здания\Здание	Ставропольский Узюково\Школьная 51А-4 Фотографии	0-350	1150 р	ФЛ 62-29-87 62-29-87

http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kommercheskaya_nedvizhimost/

Элемент сравнения	Ед. изм.	№1	№2	№3
Стоимость за кв.м.	Тыс. р.	2,38	5,00	3,29
Уторгование (корректировка)	%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,91	4,00	2,64
Право собственности/введ ение в строй	%	+0%	+0%	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,91	4,00	2,64
Местоположение (Корректировка)	%	+0%	+0%	+0%
Экологическая обстановка (корректировка)	%	+0%	+0%	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,91	4,00	2,64
Наличие коммуникаций (корректировка)	%	+0%	+0%	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,91	4,00	2,64
Общая площадь застройки (корректировка)	%	0,96	0,96	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,84	3,84	2,64
Материал стен (корректировка)	%	+0%	+0%	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,91	4,00	2,64
Техническое состояние (корректировка)	%	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,53	3,20	2,12
Внутренняя отделка (корректировка)	%	0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена	Тыс. р.	1,21	2,53	1,68

цена				
Место расположение, этажность (корректировка)	%	0,64	0,64	0,64
Скорректированная цена	Тыс. р.	0,78	1,62	1,08
Инженерное оборудование (корректировка)	%	+0%	+0%	+0%
Скорректированная цена	Тыс. р.	0,78	1,62	1,08
Наличие отдельного входа (корректировка)	%	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена	Тыс. р.	0,76	1,58	1,05
Весовая доля		1/3	1/3	1/3
Вес		0,26	0,53	0,35
Средневзвешенная цена за единицу площади	Тыс. р.	1,14		
Рыночная стоимость объекта оценки (502,30 кв.м.)	Тыс. р.	502,63		
Округленная рыночная стоимость	Тыс. р.	503,00		

Обоснование применяемых корректировок:

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка недвижимости приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риелторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений. Результатом данных исследований явились следующие статистические таблицы:

Значение поправки на уторговывание

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Street Retail	8	3	20
Торговая недвижимость	10	3	20
Офисная недвижимость	9,5	5	20

Принято максимальное значение корректировки, ввиду очень низкой ликвидности рассматриваемого объекта.

Объект аналог Объект оценки	Менее 40	От 40 до 100	100-250	250-600	600-1500	Свыше 1500
Менее 40	1,00	1,09	1,17	1,22	1,36	1,54
От 40 до 100	0,92	1,00	1,08	1,12	1,25	1,41
100-250	0,85	0,93	1,00	1,04	1,16	1,31
250-600	0,82	0,89	0,96	1,00	1,11	1,25
600-1500	0,73	0,80	0,86	0,90	1,00	1,13
Свыше 1500	0,65	0,71	0,76	0,80	0,89	1,00

Принята корректировка 0,96 по отношению к аналогам 1,2.

Объект аналог Объект оценки	Отличное	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Плохое
Отличное	1,00	1,07	1,13	1,28	1,41
очень хорошее	0,94	1,00	1,06	1,20	1,33
хорошее	0,88	0,94	1,00	1,14	1,25
удовлетворительное	0,78	0,83	0,88	1,00	1,10
Плохое	0,71	0,75	0,80	0,91	1,00

Принята корректировка 0,8. Состояние аналогов определено как «хорошее», объекта оценки, как «плохое».

Объект аналог Объект оценки	люкс	дизайн-проект	улучшенная	простая	под чистовую отделку	черновая отделка	без отделки
люкс	1,00	1,04	1,07	1,14	1,23	1,33	1,44
дизайн-проект	0,96	1,00	1,03	1,10	1,18	1,28	1,39
улучшенная	0,94	0,97	1,00	1,07	1,15	1,24	1,35
простая	0,88	0,91	0,93	1,00	1,08	1,16	1,27
под чистовую отделку	0,82	0,85	0,87	0,93	1,00	1,08	1,18
черновая отделка	0,75	0,78	0,80	0,86	0,92	1,00	1,09
без отделки	0,69	0,72	0,74	0,79	0,85	0,92	1,00

Принята корректировка 0,79. Отделка аналогов «простая», объект «без отделки»

Объект аналог Объект оценки	1 этаж	1,2 этажи	1+цоколь (подвал)	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,06	1,11	1,28	1,56
1,2 этажи	0,94	1,00	1,04	1,21	1,47
1+цоколь (подвал)	0,90	0,96	1,00	1,15	1,41
цоколь	0,78	0,83	0,87	1,00	1,22
подвал	0,64	0,68	0,71	0,82	1,00

Принята корректировка 0,64. Аналоги – объекты первого этажа, объект оценки – подвальное помещение.

Матрица фактора «формат объекта» для объектов недвижимости

Объект аналог Объект оценки	Отдельно-стоящее здание	Расположение помещения внутри здания с выделенным входом (Street Retail)	Расположение помещения внутри здания без самостоятельного входа
Отдельно-стоящее здание	1,00	1,03	1,16
Расположение помещения внутри здания с выделенным входом (Street Retail)	0,97	1,00	1,12
Расположение помещения внутри здания без самостоятельного входа	0,86	0,89	1,00

Принята корректировка 0,97. Объекты аналоги – отдельные здания, объект оценки – расположен в здании с отдельным входом.

12. Список источников

- 1) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, существующей на дату составления отчета);
 - 2) Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 г, в редакции, действующей на дату оценки.
 - 3) Стандарты организации Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 1.1 – 2007 от 17 сентября 2007 г., СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»;
 - 4) Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 (МСО 2007). М.: Международный комитет по стандартам оценки – Российское общество оценщиков;
 - 5) Гражданский кодекс Российской Федерации (в редакции, существующей на дату оценки);
- Прочие источники.*

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

















ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ (Росстандарт)

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре систем добровольной сертификации

ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И

МЕТРОЛОГИИ от «20» августа 2018 г. рег. № РОСС RU.31971.04.ФБЭО

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ RU.31971.04.ФБЭО/001/VDT1253

Настоящий сертификат удостоверяет, что

Колесников Илья Сергеевич

соответствует требованиям системы сертификации,
предъявляемым к судебному эксперту по направлению:

"Основы судебной экспертизы"

Дата регистрации: 08 октября 2018 г.

Действителен до: 08 октября 2021 г.

Руководитель органа
по сертификации
к.т.н., доцент



Андронов С.Ю.

Выписка № 320
Из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 10.05.2011 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Колесникова Ильи Сергеевича о том, что он является членом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков «10» мая 2010 г. за регистрационным № 0320.

Генеральный директор
НП «Деловой Союз Оценщиков»



И.А. Шевцова



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«25» февраля 2011 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Шевцовой Ирины Анатольевны

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

Саморегулируемая организация _____

**Некоммерческое партнерство «Деловой
Союз Оценщиков»**

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Алексея Дикого, д. 18 Б, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

«25» февраля 2011 г. за № 0012

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии



В.О. Лысейко

(инициалы, фамилия)

25 февраля 2011 г.

(дата)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005781-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Колесникову Илье Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оценум», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-06/003-ОИД РФ, ТЗ № 1171. Фоп: (495) 726-47-42, www.opcn.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718523

Настоящий диплом выдан Илье Сергеевичу Малесникову
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01. октября 2003 г. по 09. июля 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Имституте профессионального управления (наименование образовательного учреждения (подразделения) высшего профессионального образования)

по программе "Профессиональной оценки стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

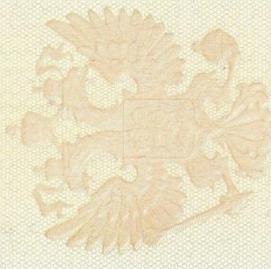
Государственная аттестационная комиссия решением от 09. июля 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Малесникова
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Город Москва год 2004
Президент государственной
аттестационной комиссии
Резвяев (директор) Александр

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 214/2004

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-549-033401/19**

«18» июня 2019г.

г. Самара

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональный центр судебной экспертизы и оценки"
445030, САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ТОЛЬЯТТИ, УЛИЦА 40 ЛЕТ ПОБЕДЫ, ДОМ 19Б, КВАРТИРА 83
ИНН 6321451133
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Фактический адрес: 443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, 201 Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» июня 2019 года по «17» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 800 (Шесть тысяч восемьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» июня 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» июня 2019 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «МЦСЭиО»

От Страхователя:
Колесников И.С.
Директор
На основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Харитонова Е.Г.
Начальник отдела страхования ответственности,
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность № 15-2/18 от 10.12.2018

