

ОТЧЕТ № 2-19761/2021-О

По оценке рыночной стоимости

- жилого дома общей площадью 460,8 кв. м., кадастровый номер: 23:49:0404008:5481,
- - земельного участка общей площадью 1 398 кв. м., кадастровый номер: 23:49:0404008:642,

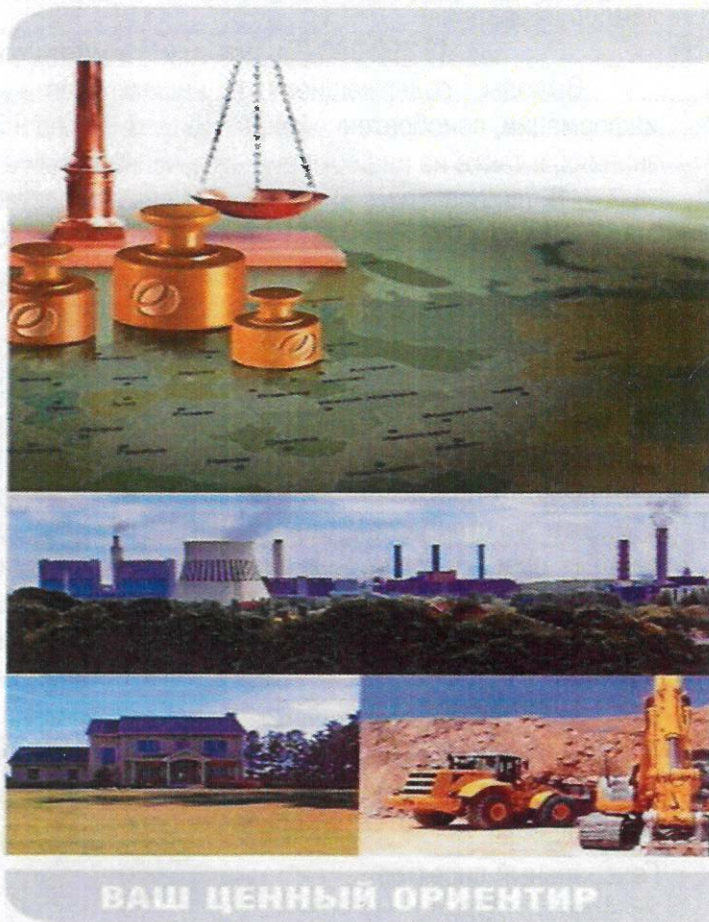
по адресу: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.

Работа выполнена по состоянию на 11.01.2021 г.

Дата составления отчета 25.02.2021 г.

ЗАКАЗЧИК: ПАО «МТС-Банк»

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА

Февраль 2021 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Первому заместителю Председателя
Правления ПАО «МТС-Банк» Иссопову Э.А.

Уважаемый Эдуард Александрович!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № 2-19761/2021-О от 11.01.2021 г. произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина по состоянию на 11.01.2021 г. (далее дата оценки).

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что:

Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:49:0404008:642 составляет на дату оценки:

4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

Стоимость жилого дома кадастровый номер 23:49:0404008:5481 (без учета прав землепользования)

19 852 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор
25 февраля 2021 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА.....	6
1.5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	18
4.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ	21
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
6.	МЕТОДОЛОГИЯ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	25
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
7.1.	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:49:0404008:642.....	26
7.2.	ЖИЛОЙ ДОМ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:49:0404008:5481. Рыночная стоимость с учетом прав землепользования.	29
7.3.	Рыночная стоимость условно жилого дома без учета прав землепользования.....	33
8.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	34
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	35
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	47
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	51

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	1. трехэтажный жилой дом общей площадью 460,8 кв.м., Литер А, кадастровый номер: 23:49:0404008:5481, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина. 2. земельный участок общей площадью 1 398 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0404008:642, категория земель: земли населенных пунктов - земли под домами индивидуальной жилой застройки, местонахождение участка: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.
Собственник	ООО «ДРУЖБА +2»
Имущественные права	Частная собственность
Текущее использование объекта	н/д
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход. Применялся в рамках метода сравнения продаж. Доходный подход – не применялся

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор № 1963-19704/2020-О от 20.01.2021 г.
Объект оценки	1. трехэтажный жилой дом общей площадью 460,8 кв.м., Литер А, кадастровый номер: 23:49:0404008:5481, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина. 2. земельный участок общей площадью 1 398 кв.м., кадастровый номер: 23:49:0404008:642, категория земель: земли населенных пунктов - земли под домами индивидуальной жилой застройки, местонахождение участка: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческих решений
Дата оценки	20.01.2021 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, использованы данные предоставленные заказчиком (отдел по работе с залогами Краснодарского ОО)
Срок проведения оценки	С 20.01..2021 г. по 25.02.2021 г.
Дата составления отчета	25.02.2021 г.
Допущения на которых должна основываться оценка	1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 2. При проведении оценки оценщик (далее – Оценщик) предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 4. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут

	повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 6. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. 7. Настоящий отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	ПАО «МТС-Банк», в лице Первого заместителя Председателя Правления Иссопова Эдуарда Александровича, действующего на основании доверенности № И-24-00242/20-(0) от 04.08.2020. ИНН: 7702045051, БИК 044525232 КПП: 772501001, ОГРН: 1027739053704, местонахождение: 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 1, К/с 30101810600000000232 в ОПЕРУ Москва.
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО «ОБИКС» Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова д.8, стр.1 Банковские реквизиты: р/с 40702810203000370774 Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г. Москва к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 / КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 Телефон: 8 (495) 380-11-38
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.
Страхование оценочной деятельности	Круглов Н.Т.: ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 02.02.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика; - Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; - вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют.

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Хорошая, район большого Сочи
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Использование как жилого дома с элементами гостиничного бизнеса.
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода с элементами затратного подхода	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается) кадастровый номер 23:49:0404008:642 составляет на дату оценки округленно до тысяч рублей: 4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей Рыночная стоимость жилого дома (НДС не облагается) кадастровый номер 23:49:0404008:5481 (без учета прав землепользования) составляет на дату оценки округленно до тысяч рублей: 21 816 000 (двадцать один миллион восемьсот шестнадцать тысяч) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается) кадастровый номер 23:49:0404008:642 составляет на дату оценки округленно до тысяч рублей: 4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей Рыночная стоимость жилого дома (НДС не облагается) кадастровый номер 23:49:0404008:5481 (без учета прав землепользования) составляет на дату оценки округленно до тысяч рублей: 21 816 000 (двадцать один миллион восемьсот шестнадцать тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения результатов	Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Данный Отчет не подлежит тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки

Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости». - С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005

Прочие источники

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET: www.appraiser.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием):

1. Копия закладной на объект недвижимости.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – 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.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

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

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

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

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

Договор 1963-19704/2020-О от 20 января 2021 г.

Объектом оценки является недвижимое имущество принадлежащее ООО «ДРУЖБА+2», расположенного по адресу: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.

- Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект оценки.
- Вид стоимости: Рыночная стоимость.
- Целью оценки является определение рыночной стоимости.
- Назначение оценки - для принятия управленческих решений
- Дата определения стоимости: 20.01.2021 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения

соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки или обоснование от их использования

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

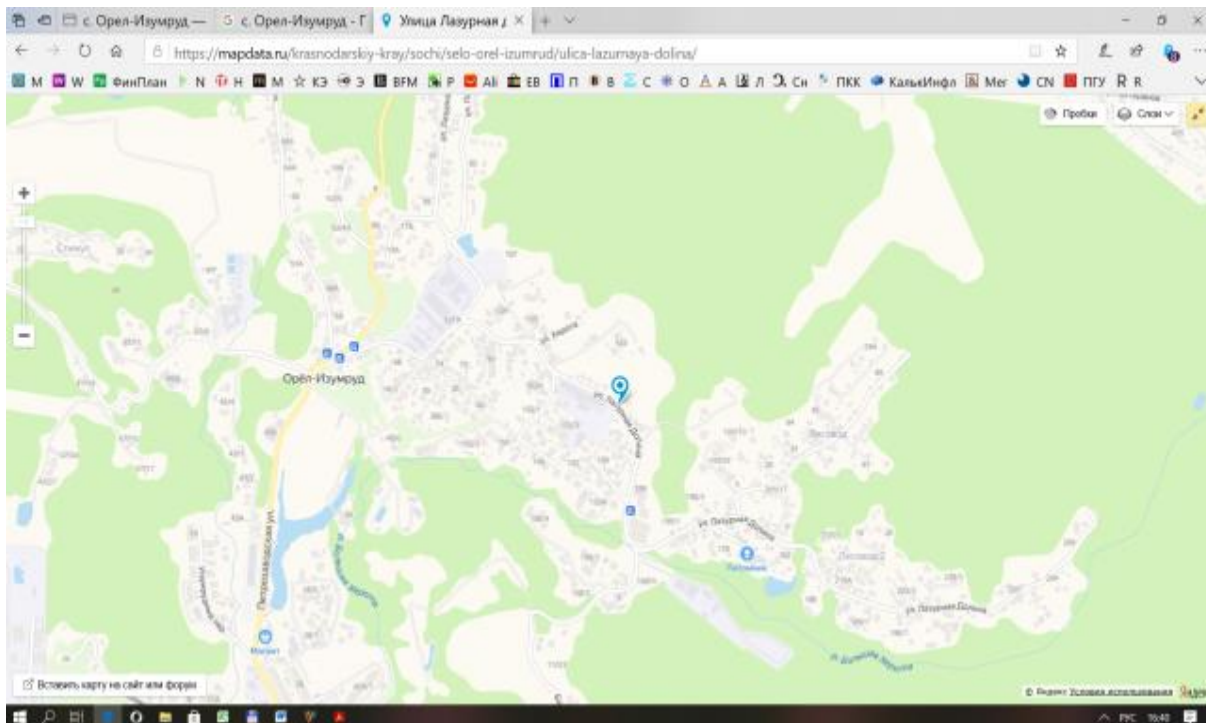
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем отчете является недвижимое имущество относящееся к жилой собственности принадлежащее ООО «ДРУЖБА+2», расположенного по адресу: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.

Недвижимое имущество по документам оформлено как жилой дом, но изначально, видимо, планировалось и построено, как мини-гостиница на 11 номеров, в каждом номере имеются удобства (душевая кабина, унитаз, биде). С даты постройки дом как мини гостиница не эксплуатировалась. *Поскольку строение на участке может использоваться как мини-гостиница, но по документам оформлено как жилой дом, Оценщик в своих расчетах принимает объект оценки как жилой дом, исходя из зарегистрированных прав на недвижимость.*

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Орёл-Изумруд — село в Адлерском районе муниципального образования «город-курорт» Сочи Краснодарского края. Входит в состав Молдовского сельского округа. Селение расположено у слияния рек Большая Хорота и Малая Хорота в Хороту. Находится в 25 км к юго-востоку от Центрального Сочи и в 3 км к северу от Черноморского побережья. По данным Всероссийской переписи, в 2010 году численность населения села составляла 5726 человек.



с. Орел-Изумруд на карте

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Недвижимое имущество:

1. Земельный участок общей площадью 1 398 кв. м., кадастровый номер: 23:49:0404008:642, категория земель: земли населенных пунктов – земли под домами индивидуальной жилой застройки. По данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>), категория земель: Земли населённых пунктов. Кадастровая стоимость: 3 254 390,22 руб. Уточненная площадь: 1 398 кв. м. Адрес: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.

Разрешенное использование: - Для индивидуальной жилой застройки.

2. трехэтажный жилой дом общей площадью 460,8 кв.м., Литер А, кадастровый номер: 23:49:0404008:5481. Адрес: Адрес: Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина.

По данным Росреестра (<https://rosreestr.base-n.ru/reestr/23-krasnodarskij/23:49-sochi/23:49:0404008-oks/23:49:0404008:5481-rossijskaya-federaciya-krasnodarskij-kr-gsochi-adlerskij-rajon-s-orel-izumrud-ul-lazurnaya-dolina/>). Статус объекта. Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет 23.08.2013 .Площадь 460,8 кв. м.

Кадастровая стоимость 5 450 553,27 руб.

Характеристика здания:

Стены шлакоблок, оштукатурено и побелено, внутри помещения отделаны современными качественными материалами. Стены – обои, пол – ламинат, плитка керамическая.

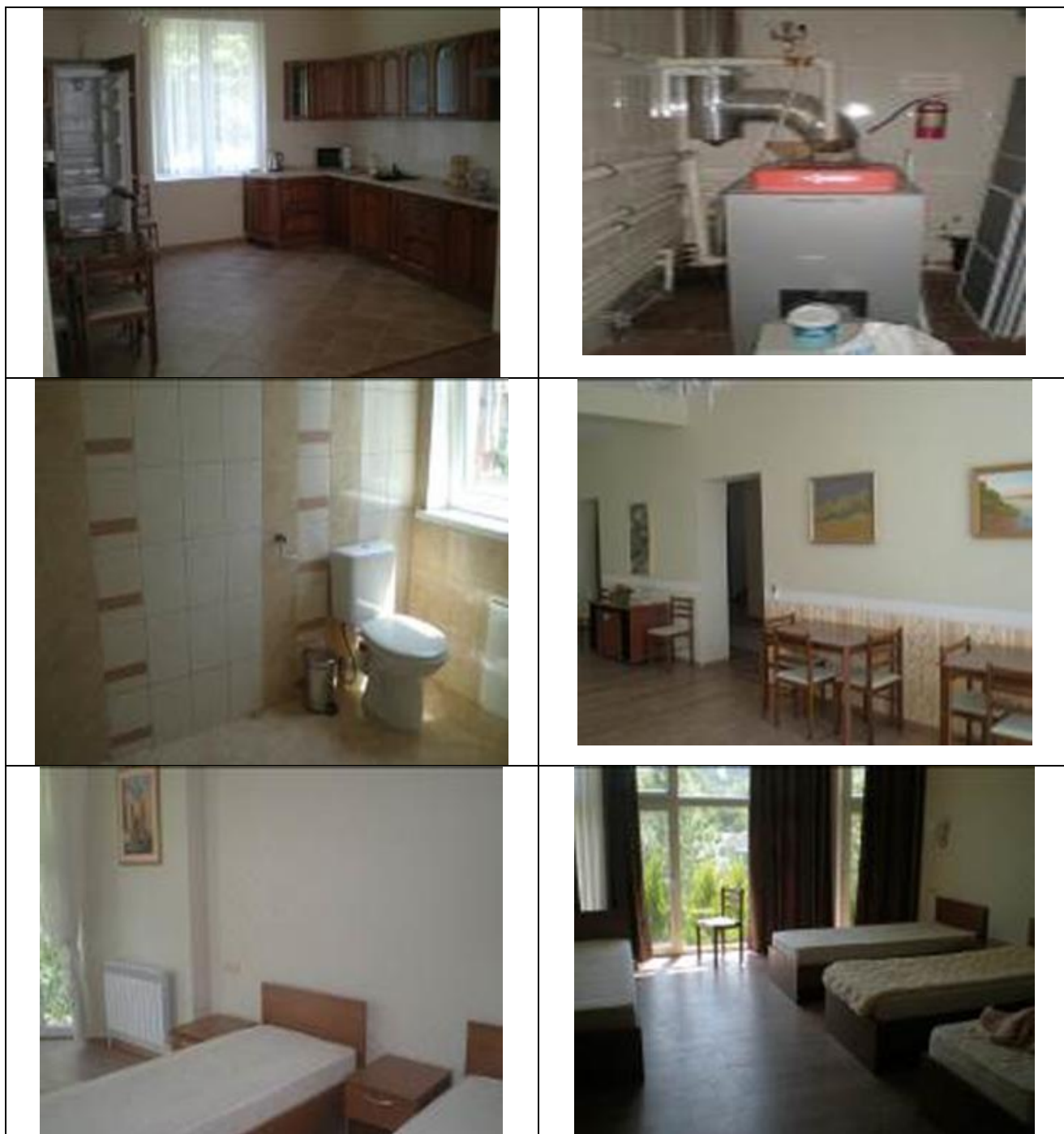
Коммуникации:

Центральное водоснабжение и электричество, Канализация и отопление – автономные. Для отопления здания установлен котел, работающий на дизельном топливе. Газ проходит по границе земельного участка. Средства пожаротушения (огнетушители) в здании имеются.

Техническое состояние объектов недвижимости, находящихся в эксплуатации удовлетворительное, с учетом нормального физического износа, повреждений при проведении визуального осмотра не обнаружено. Объекты недвижимости, здание, используется не по назначению. Здание по документам оформлено как жилой дом, но построено/перестроено под мини-гостиницу.

Фото дома





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Минэкономразвития изменило прогноз развития экономики: падение ВВП в 2020 году составит 4,8 вместо 5% по предыдущей оценке. Среднегодовая цена на нефть в 2020 году приблизится к \$40 за баррель, а в 2021-м достигнет \$43,3

Минэкономразвития пересмотрело оценку падения ВВП России в 2020 году с 5 до 4,8%. Восстановительный рост экономики, согласно обновленным параметрам макропрогноза, будет быстрее: темпы роста ВВП в 2021 году ожидаются на уровне 3,2 вместо 2,8% по предыдущей оценке. В 2022 году экономика России, по новой оценке ведомства, вырастет на 2,9%, в 2023-м — на 3,1%.

Данные по показателям, входящим в базовый вариант основных параметров обновленного прогноза социально-экономического развития России до 2023 года, опубликовал Telegram-канал «Майский указ», их подлинность подтвердил источник в финансово-экономическом блоке правительства. (<https://www.rbc.ru/economics/17/06/2020/5eea155d9a794729ff3cfed3>).

Факторы развития экономики России в 2020 году

Тремя основными драйверами экономической динамики российской экономики в 2020 году являются:

- падение цен на нефть на мировом рынке;
- ограничение деловой активности и введение режима «нерабочих дней» для предотвращения распространения эпидемии коронавируса;
- сокращение физических объемов экспорта вследствие спада мировой экономики.

По своим масштабам каждый из указанных негативных шоков в первом полугодии 2020 года превосходил случаи предыдущих кризисов 2008–2009 и 2014–2015 годов, а ограничение деловой активности является уникальным фактором, примеров которому в современной экономической истории трудно найти. Тем не менее, развитие ситуации в экономике России уже в конце II квартала и в III квартале 2020 года оказалось заметно благоприятнее, чем это предсказывалось. Влияние каждого из шоков, по прошествии всего нескольких месяцев, оказалось относительно слабым, а скорость восстановления экономики быстрой. В частности, цены на нефть летом 2020 года стали восстанавливаться, несмотря на сохранение в целом в мире карантинных ограничений, продолжение спада в транспортной сфере и спад мировой экономики. По всей видимости, начало реального выполнения ограничений по добыче и экспорту нефти, достигнутых в рамках договоренностей ОПЕК+, поддержанное дополнительным добровольным сокращением добычи нефти Саудовской Аравией и Кувейтом в июне 2020 года, оказалось достаточным для стабилизации мирового рынка на уровне около 40 долларов за баррель. Отметим, что такой уровень цен на нефть по-прежнему является

«некомфортным» для производителей сланцевой нефти, а также ряда традиционных производителей нефти, что ослабляет риск заметного расширения предложения нефти в краткосрочной перспективе.

Вместе с тем постепенное снятие карантинных ограничений и ожидания возобновления роста мировой экономики повышают спрос на «черное золото». Таким образом, среднегодовые цены на нефть в 2020 году ожидаются не ниже 40 долларов за баррель – близко к уровню базовой цены нефти по бюджетному правилу (42,4 доллара за баррель), и итоговый ожидаемый вклад внешнеторговой составляющей в динамику ВВП не превысит (-1,2)-(-1,4) п. п., т. е. меньше чем в 2009 году или 2015–2016 годах. Потери экономики России в результате введения режима самоизоляции составили в I квартале 2020 года– 0,49 % годового ВВП, а во II квартале – 7,53 % годового ВВП. Таким образом, в первом полугодии 2020 года потери за счет этого фактора достигли примерно 8 % ожидаемого ВВП 2020 года, однако характер восстановления экономики по мере снятия ограничений свидетельствует о том, что по итогам года масштабы падения экономики будут заметно меньше. Относительно небольшое снижение экономики России в 2020 году по сравнению с многими странами Европы и Северной Америки может быть, отчасти, статистическим феноменом. В настоящее время мы видим только первые оценки снижения ВВП как в России, так и в ряде других странах, которые еще будут неоднократно уточняться и пересматриваться. В частности, согласно методике оценки ВВП России первые оценки осуществляются Росстатом на данных по крупным и средним предприятиям, а полный учет динамики, в том числе сектора МСП, будет осуществлен только в середине следующего года.

Поскольку именно этот сектор является наибольшим пострадавшим от введенных ограничений, можно ожидать, что впоследствии цифры по росту ВВП для России могут быть скорректированы в худшую сторону. Вместе с тем есть ряд объективных особенностей структуры экономики России, благодаря которым именно в условиях кризиса с такой природой и характером протекания, реакция экономики России на пандемию и введенные ограничения менее выражена, чем в других странах. Во-первых, период максимально жесткого ограничения деловой активности (локдауна) в России всего 1,5 месяца (апрель – середина мая), был короче, чем, например, в странах Евросоюза, наиболее сильно пострадавших от кризиса (Италия, Испания, Франция) или США, где ограничения длились 2,5–3 месяца (март–май). Кроме того, в ряде стран значимые на макроэкономическом уровне ограничения (например, при наличии большой доли туристического сектора в ВВП) продолжаются, по сути, до настоящего времени, т. е. на протяжении не менее полугода. Во-вторых, в структуре экономики России ниже доля отраслей, производящих конечные товары и услуги для населения – тех отраслей, спрос на продукцию которых снизился.

Сценарный	прогноз	основных	макроэкономических	показателей
https://ach.gov.ru/upload/pdf/Макропрогноз%20на%202020-2023%20годы%20финал.pdf				Результаты

расчета прогнозных значений основных показателей социально экономического развития Российской Федерации на основе среднесрочной макроэкономической модели экономики Российской Федерации, включающей в себя набор структурных эконометрических моделей¹¹ и модель финансовых балансов для проверки сбалансированности прогнозов отдельных показателей¹², приведены в таблице ниже.

Сценарные прогнозы основных показателей социально-экономического развития Российской Федерации в 2020–2023 годах.

Показатель	2019 г.	2020 г.		2021 г.		2022 г.		2023 г.	
		1	2	1	2	1	2	1	2
Прирост реального ВВП, % в год	1,3	-4,2	-4,8	2,2	1,3	2,7	2,4	2,5	1,7
Номинальный ВВП, трлн руб.	110	105,7	104,9	112,3	110	120,4	117,8	129,2	126,1
Индекс-дефлятор ВВП, %	3,2	0,9	0,9	3,9	3,4	4,4	4,5	4,6	5,3
Индекс инвестиций в основной капитал, %	1,7	-4,5	-5	2,5	1,5	3,5	2,5	4	3,5
Изменение реальных доходов населения, %	0,8	-2,3	-2,5	2	1,5	2	1,7	2	1,7
Изменение розничного товарооборота, %	1,6	-3,5	-4	2	1,5	3	2	3	2,5
Уровень безработицы (по МОТ), % ЗАН	4,6	6	6,3	5	5,5	4,5	5	4,5	4,5

4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

Сочи относится к разряду самых престижных городов России в котором рынок земельных участков является достаточно активным и цены на землю одними из самых дорогих. Стоимость земельных участков в Сочи напрямую зависят от района, в котором находится объект продажи. В Сочи, который именуют южной курортной столицей России, индивидуальное жилищное строительство развито сильнее, чем в других городах Черноморского побережья. Вся территория Большого Сочи делится на четыре основных района:

- Центральный
- Адлерский
- Хостинский
- Лазаревский

В Центральном районе Сочи наиболее развита инфраструктура, здесь в наличии большое количество объектов социального значения, эта территория наиболее популярна среди туристов, кроме того, большая часть побережья лишена железнодорожных путей, что является преимуществом района, а также центр Сочи – наиболее застроенная территория среди всех остальных. Соответственно, здесь предложение по продаже земельных участков не такое большое, как хотелось бы покупателям, на центр приходится около 25 процентов всех предложений о продаже земли. Совокупность вышеупомянутых факторов, престижность района, приводит к тому, что цены на участки под ИЖС здесь самые высокие.

Адлерский район Сочи также один из самых дорогих. Тут расположен аэропорт, соответственно, также очень хорошо развита инфраструктура. Популярности территории придает то, что здесь находится Красная Поляна и Имеретинская низменность, где находятся большинство олимпийских объектов. Адлерский район по уровню цен на земли под жилищное строительство лишь немного уступает Центральному. Но предложений здесь меньше – порядка 20 процентов от общего числа по Большому Сочи. Статистика сделок показывает, что 94 процента заключенных сделок, это приобретение земель у собственников-физических лиц, еще 6 процента – это аренда.

Хостинский район Сочи находится близко к центру города. Здесь находится известный климатический и бальнеологический курорт. Развитая инфраструктура района, красивая природа, мягкий климат. Здесь расположено много гостиничных комплексов. Именно здесь максимальное для Сочи количество предложений по продаже земельных участков – 35 процентов. Цены на землю чуть ниже, чем в Адлере.

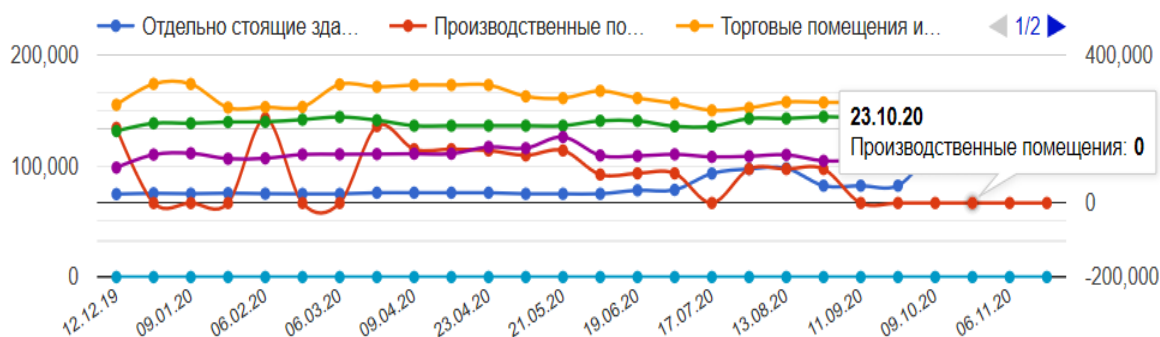
Лазаревский район Сочи самый удаленный от центра, но и самый большой по площади. Количество предложений от общего числа – 20 процентов. Цены на земельные участки самые низкие. Это обусловлено, в первую очередь, тем, что в Лазаревском наименее развита инфраструктура. Как и везде, на стоимость земли влияет много факторов. Важным фактором является удаленность от моря.

Цена на земельные участки в зависимости от района может разниться до 2 раз. Например, на берегу участок в Центральном районе будет стоить, условно, 40 млн. рублей, а в этом же районе города, но километрах в 10 от берега уже 20 млн. Кроме того, цена участка зависит от его площади, наличия подведенных коммуникаций и т.п.

Самыми дорогими земельными участками на территории Сочи, Адлера, являются земли, которые расположены в центральной части города или находятся на первой или второй линии от моря. Центр курорта и близость моря - это главный критерий, накладывающий отпечаток на стоимость земли, равно как и недвижимости в Сочи и Адлере. Самыми популярными районами города являются места, располагающиеся в непосредственной близости к морю или участки земли, откуда открывается вид на акваторию.

По данным <https://sochi.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Рассчитываем по параметрам: Сочи. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.11.2020)
Отдельно стоящие здания (м ²)	113 883 руб.	+ 39 203 руб. За м ²	4 720 000 ... 700 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	0 руб.	- 202 640 руб. За м ²	27 000 000 ... 58 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	145 116 руб.	- 9 863 руб. За м ²	1 660 000 ... 760 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	133 146 руб.	+ 1 777 руб. За м ²	1 200 000 ... 1 000 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	104 425 руб.	+ 5 940 руб. За м ²	2 830 000 ... 1 000 000 000 руб. за объект

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО) - 2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий финансовой осуществимости

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

Критерий максимальной продуктивности

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они

продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Исходя из функционального назначения, предложенного к оценке имущества, его местоположения и юридически закреплённого варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование как жилого дома.

6. МЕТОДОЛОГИЯ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

Затратный подход

В рамках данного подхода невозможно определить точные величины затрат на строительство (объекты оценки расположены в районе большого Сочи), в связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода при расчете стоимости объектов недвижимости.

Сравнительный подход

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода к оценке.

Доходный подход

Исходя из объекта оценки оценщик полагает возможным отказаться от применения доходного подхода ввиду существенной неопределенности вероятных денежных потоков от объекта оценки обусловленных его специфической характеристикой как жилого дома.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из юридических прав на объекты недвижимости Оценщик в своих расчетах принимает строение на земельном участке как жилой дом.

7.1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:49:0404008:642

Как показывает проведенный анализ, в регионе большого Сочи сложился рынок продажи земельных участков, по мнению Оценщика, определяет использование метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Расчетные данные

Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв. м. Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- Поправку на размер земельного участка
- Поправки на уторговывание.

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских фирм, реальная цена продажи объекта недвижимости отличается от цены предложения на 5-20% в меньшую сторону).

Оценщик полагает возможным учитывать данную скидку согласно Справочнику оценщика недвижимости -2018 Земельные участки под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 в размере 9,3%.

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Поправка на размер участка определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости -2018 Земельные участки под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018.

Таблица 52

Земельные участки под ИЖС в курортных регионах						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,07	1,19	1,31	1,36
	1500-3000	0,94	1,00	1,12	1,23	1,27
	3000-6000	0,84	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,76	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,74	0,79	0,88	0,96	1,00

Таблица 7.1. Расчет стоимости земельного участка как условно свободного.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		https://sochi.cian.ru/sale/s-uburban/200781112/	https://sochi.cian.ru/sale/s-uburban/233619926/	https://sochi.cian.ru/sale/s-uburban/239589462/	https://sochi.cian.ru/sale/s-uburban/239361056/
Целевое назначение	Земли поселений, ИЖС	Земли поселений, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	
Район расположения	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село
Контактные данные		+7 958 428-11-38	+7 958 428-03-83, +7 958 428-17-65	+7 918 004-45-93, +7 918 300-86-94	+7 980 977-58-96
Площадь, кв.м.	1 398,0	683,0	650,0	650,0	640,0
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		3 221,08	3 384,62	4 153,85	4 375,00
Дата предложения		4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.
Поправка на дату предложения, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, рублей		3 221,08	3 384,62	4 153,85	4 375,00
Поправка на торг, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная стоимость, рублей		2 922,0	3 070,0	3 768,0	3 968,0
Поправка на площадь		0,00	0,00	0,00	0
Скорректированная стоимость, рублей		2 922,0	3 070,0	3 768,0	3 968,0
Поправка на размер участка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, рублей		2 922,0	3 070,0	3 768,0	3 968,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		2 922,0	3 070,0	3 768,0	3 968,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		3 432,0			
Стоимость объекта оценки, рублей		4 797 936,00			

Итого стоимость земельного участка кадастровый номер 23:49:0404008:642 как условно свободного составляет округленно:

4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

7.2. ЖИЛОЙ ДОМ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:49:0404008:5481. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ С УЧЕТОМ ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

Как показывает проведенный анализ, в регионе большого Сочи сложился рынок объектов сходных с оцениваемым что, по мнению Оценщика, определяет использование метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Поскольку объект оценки эксплуатируется по факту - как мини гостиница, по документу - жилой дом, Оценщик считает возможным использовать справочник оценщика недвижимости -2018. Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018

Расчетные данные

Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв.м. Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

Корректировка на уторговывание.

- Корректировка на площадь.
- Корректировка на состояние.

Корректировка на уторговывание

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских фирм, реальная цена продажи объекта недвижимости отличается от цены предложения на 5-20% в меньшую сторону). Оценщик полагает возможным учитывать данную скидку согласно Справочнику оценщика - 2019 Жилые дома, под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 в размере **9,1%** (коттеджи).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Корректировка на площадь

Оценщик полагает возможным учитывать данную скидку согласно Справочнику оценщика недвижимости -2019. Жилые дома под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019.

Таблица 55

4. Коттеджи					
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,28	1,35
	200-400	0,88	1,00	1,13	1,19
	400-800	0,78	0,88	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,84	0,95	1,00

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	460,80	380,00	350,00	350,00	417,90
Корректировка на площадь.		0,88%	0,88%	0,88%	0%

Корректировка на состояние

. Данная корректировка не применяется к аналогу все аналоги примерно одинаковы по состоянию.

Таблица 7.2. Расчет стоимости жилого дома с учетом стоимости прав землепользования.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Условно жилое здание с участком (мини гостиница)	Жилое здание с участком	Жилое здание с участком	Жилое здание с участком	Жилое здание с участком
Источник информации		https://sochi.cian.ru/sale/suburban/245328110/	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/186293017/	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/243719180/	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/244641130/
Контактные данные		+7 958 428-18-28	+7 958 425-56-25	+7 966 777-88-47	+7 938 294-08-50
Местоположение	Сочи, Адлерский район	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село	Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село
Общая площадь, кв.м.	460,80	380,00	350,00	350,00	417,90
Площадь земельного участка, кв.м.	1 398	700	1 800	1 500	1 000
Стоимость предложения, руб./ кв. м. с НДС		65 789,00	71 429	74 286	62 216
Дата предложения		4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Скидка на торг		-9,10%	-9,10%	-9,10%	-9,10%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		59 802	64 929	67 526	56 554
Корректировка на тип помещения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		59 802	64 929	67 526	56 554
Корректировка на площадь, %		0,88	0,88	0,88	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		52 626	57 137	59 423	56 554
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние здания		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		52 626	57 137	59 423	49 768
Отделка внутренних помещений	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка на отделку внутренних помещений		0%	0%	0%	0%

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		52 626	57 137	59 423	56 554
Поправка на размер земельного участка		--4 084,8	7 241,52	4 324,32	-2 196,48
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. округленно до целых значений.		48 542,00	64 379,00	63 747,00	54 358,00
Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем, округленно до целых значений.	57 757				
Поправка на размер земельного участка и его стоимость в структуре стоимости объекта					
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка приходящегося на 1 кв.м. общей площади объекта оценки	3,03				
Право на земельный участок объекта оценки		собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади аналога	3,03	1,84	5,14	4,29	2,39
Разница в площади земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади объекта оценки и объекта-аналога		--1,19	2,11	1,26	-0,64
Право на земельный участок объекта-аналога		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		3 432	3 432	3 432	3 432
Поправка на размер земельного участка , руб.		--4 084,08	7 241,52	4 324,32	-2196,48

Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем. 57 757 (пятьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят семь рублей) рубля

Итого стоимость жилого дома кадастровый номер 23:49:0404008:5481 составляет с учетом прав землепользования (НДС не облагается):

$$57\,757 * 460,8 = 26\,614\,425,60 \text{ руб.}$$

Или округленно до тысяч рублей:

26 614 000 (двадцать шесть миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

7.3. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ УСЛОВНО ЖИЛОГО ДОМА БЕЗ УЧЕТА ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

Стоимость жилого дома округленно до тысяч рублей составляет с учетом прав землепользования (НДС не облагается):

26 614 000 (двадцать шесть миллионов шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

Стоимость земельного участка округленно до тысяч рублей полученная в п. 7.1 составляет:

4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

Итого рыночная стоимость жилого дома округленно до тысяч рублей без учета прав землепользования составляет:

$$26\,614\,000 - 4\,798\,000 =$$

21 816 000 (двадцать один миллион восемьсот шестнадцать тысяч) руб.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стоимость земельного участка кадастровый номер 23:49:0404008:642 составляет на дату оценки:

4 798 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей

Стоимость жилого дома кадастровый номер 23:49:0404008:5481 (без учета прав землепользования)

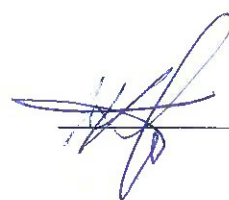
19 852 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи)

Итого суммарная стоимость объектов недвижимости составляет на дату оценки:

4 798 000 + 19 852 000 =

24 650 000 (Двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик



/ Круглов Н.Т. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ЗАКЛАДНАЯ

1. Залогодатель (Для других залогодателей – 1А, 1Б и т.д.)					
Полное наименование юридического лица (Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «ДРУЖБА+2»				
ОГРН/ОГРНИП	1027739225491				
ИНН/КПП (у ИП указываем только ИНН)	7723088560/772301001				
Дата государственной регистрации	«11» июня 1992 г.				
Документ о государственной регистрации	Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года				
Серия	77	Номер	007666939		
Дата выдачи	«20» сентября 2002 г.				
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве				
Место нахождения (в соответствии с учредительными документами)/Адрес ИП					
Субъект РФ	город Москва				
Населенный пункт	город Москва				
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Батюнинская				
Дом (иное)	14	Строение	1	Офис (Квартира)	

2. Должник (Для других должников – 2А, 2Б и т.д.)	
Полное наименование юридического лица (Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «ДРУЖБА+2»
ОГРН/ОГРНИП	1027739225491
ИНН/КПП (у ИП указываем только ИНН)	7723088560/772301001
Дата государственной регистрации	«11» июня 1992 г.
Документ о государственной регистрации	Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Серия	77	Номер	007666939
Дата выдачи	«20» сентября 2002 г.		
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве		
Место нахождения (в соответствии с учредительными документами)/Адрес ИП			
Субъект РФ	город Москва		
Населенный пункт	город Москва		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Батюнинская		
Дом (этаж)	14	Строение	1
Офис (Квартира)			

3. Первоначальный залогодержатель			
Наименование	Открытое акционерное общество «МТС-Банк»		
Лицензия	2268		
Дата выдачи	«13» февраля 2012 года		
Кем выдано	Центральным банком Российской Федерации		
Место нахождения			
Субъект РФ	город Москва		
Населенный пункт	город Москва		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Садовническая		
Дом	75	Корпус (Строение)	нет
Кор. счёт	30101810600000000232		
БИК	044525232		
ИНН	7702045051		
Наименование организации, где находится кор. счёт	ОПЕРУ Москва		

4. Обязательство, обеспеченное ипотекой (основное обязательство)			
Основание возникновения	Кредитный договор		
Номер	00-00/092-14	Дата заключения	«28» июля 2014 г.
Место заключения	город Москва		
Сумма, рублей/долларов США/Евро	40 000 000,00	Сорок миллионов рублей, 00 копеек	
Срок исполнения	60 месяцев по «20» июля 2019 г.		

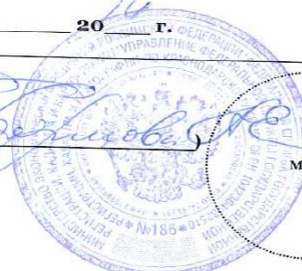
Проценты годовых		
С даты, следующей за датой предоставления кредита до полного исполнения денежного обязательства	16%	Шестнадцать
С первого числа месяца, следующего за месяцем получения зарегистрированного договора ипотеки или закладной первоначальным залогодержателем до даты окончания срока исполнения денежного обязательства	14%	Четырнадцать
Размер ежемесячного платежа, рублей/долларов США/Евро (на дату подписания основного обязательства)/порядок исполнения обязательства		
Ежемесячно 20 числа каждого месяца, аннуитетными платежами, начиная со следующего месяца с момента предоставления Кредита		
Цель использования денежных средств	Приобретение недвижимости	

5. Предмет ипотеки			
Местонахождение Земельного участка			
Субъект РФ	Краснодарский край		
Район	г. Сочи, Адлерский район		
Населенный пункт	с. Орел-Изумруд		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Лазурная Долина		
Название и описание, достаточное для идентификации			
Земельный участок	Площадь, кв.м. 1 398	Кадастровый номер 23:49:0404008:642	Категория земель Земли населенных пунктов
Местонахождение Жилого дома			
Субъект РФ	Краснодарский край		
Район	г. Сочи, Адлерский район		
Населенный пункт	с. Орел-Изумруд		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Лазурная Долина		
Дом		Корпус (Строение)	Квартира (Комната)
Название и описание, достаточное для идентификации			
Жилой дом	Общая площадь в	Эксплуатационная	Эксплуатационная

Сведения об обременениях подлежащих государственной регистрации правами третьих лиц			
Обременений подлежащих государственной регистрации правами третьих лиц не имеется			
Денежная оценка предмета ипотеки			
Данные по земельному участку добавляются при наличии земельного участка			
Земельный участок, руб.	13 307 000,00	Тринадцать миллионов триста семь тысяч рублей, 00 копеек	
Жилой дом, руб.	30 622 000,00	Тридцать миллионов шестьсот двадцать две тысячи рублей, 00 копеек	
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС»		
Номер отчёта	№698-2618/201-О	Дата отчёта	«08» мая 2014 г.

6. Сведения о государственной регистрации права, в силу которого предмет ипотеки принадлежит залогодателю, и ипотеки	
Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	
Наименование права	права собственности
При наличии земельного участка добавить 4 строки	
Номер государственной регистрации права на Земельный участок	23-23-22/182/2014-285
Дата государственной регистрации права на Земельный участок	05.08.2014
Номер государственной регистрации ипотеки Земельного участка	23-23-22/182/2014-286
Дата государственной регистрации ипотеки Земельного участка	05.08.2014
Номер государственной регистрации права на квартиру/жилой дом	23-23-22/182/2014-287
Дата государственной регистрации права на квартиру/жилой дом	05.08.2014
Номер государственной регистрации ипотеки квартиры/жилого дома	23-23-22/182/2014-288
Дата государственной регистрации ипотеки квартиры/жилого дома	05.08.2014
Место государственной регистрации	г. Сочи
Государственный регистратор	 

Залогодатель		
Наименование юридического лица и его реквизиты:	Дата	Должность и ФИО руководителя
Общество с ограниченной ответственностью «ДРУЖБА+2»; Место нахождения: 109235, г. Москва, ул. Батюнинская, дом №14, стр.1; расчетный счет 40702810300000004921 в ОАО «МТС-Банк», ИНН 7723088560, ОГРН 1027739225491.	«25» июля 2014 г.	Директор ООО «ДРУЖБА+2» <i>Игорь Александрович Корсаков</i> Главный бухгалтер ООО «ДРУЖБА+2» <i>Ирина Викторовна К...</i> 

Дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю	«05» августа 2014 г.
Государственный регистратор	<i>Березов</i>  М.П.

Условия и порядок исполнения основного обязательства по настоящей закладной

1. Условия и порядок исполнения обязательства, начисления и уплаты процентов по обязательству:

1.1. Возврат Кредита производится Заемщиком ежемесячно **20** числа аннуитетными платежами, начиная со следующего месяца с момента предоставления Кредита.

1.2. Уплата процентов Заемщиком производится ежемесячно **20** числа, проценты платятся за прошедший Расчетный период. Расчетный период составляет фактическое количество дней с **21** числа предыдущего месяца по **20** число текущего месяца включительно. Первый Расчетный период составляет фактическое количество дней с момента предоставления Кредита по **20** число следующего месяца включительно, последний Расчетный период составляет фактическое количество дней с **21** числа предыдущего месяца по дату окончания Срока пользования Кредитом включительно.

В случае если дата уплаты процентов приходится на нерабочий праздничный день, то уплата процентов осуществляется в первый рабочий день следующий за нерабочим праздничным днём. Следующий расчетный период в этом случае начинается со дня, следующего за днем уплаты процентов.

1.3. Днем фактического погашения Задолженности по Договору считается день перечисления денежных средств в погашение Задолженности на счета по учету такой Задолженности.

1.4. Проценты рассчитываются по ставке **16 % (Шестнадцать) процентов годовых**, на фактический остаток задолженности по Кредиту на начало каждого дня, по формуле простых процентов. При этом за базу для расчета процентов принимается действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

1.5. В случае образования просроченной задолженности по основному долгу по Кредиту начисление процентов на такую задолженность прекращается.

1.6. Платежи по настоящему Договору осуществляются Должником в валюте Кредита в порядке и способами, предусмотренными договором банковского счета и правилами безналичных расчетов.

1.6.1. По заявлению Должника погашение Задолженности по настоящему Договору может производиться:

1.6.1.1. путем списания Залогодержателем денежных средств с расчетного счета Должника, открытого у Залогодержателя на основании платежного документа Залогодержателя;

1.6.1.2. путем списания денежных средств в погашение Задолженности Должника со счетов Должника (в валюте Российской Федерации или иностранной валюте) открытых у Залогодержателя.

1.6.2. В случае, если списание денежных средств в погашение Задолженности производится в валюте, отличной от валюты обязательства, Залогодержатель осуществляет конвертацию денежных средств по курсу Залогодержателя, установленному на день совершения операции.

1.7. Если срок уплаты Задолженности по Договору приходится на нерабочий день, то платеж производится в ближайший следующий за ним рабочий день, в размере Задолженности Должника перед Залогодержателем на день осуществления платежа включительно.

В случае проведения расчетов в последний день Срока пользования Кредитом проценты за пользование Кредитом, комиссии и штрафные санкции уплачиваются с учетом их начисления по день фактического осуществления платежа включительно.

1.8. Погашение Задолженности по Договору вне зависимости от назначения платежа и счета получателя указанного в платежном документе производится в следующей очередности:

- 1) Возмещение расходов Залогодержателя, связанных с взысканием задолженности по Кредитному договору;
- 2) Погашение просроченной задолженности по процентам за пользование Кредитом;
- 3) Погашение просроченной задолженности по Кредиту;
- 4) Уплата просроченной(ых) комиссии(й);
- 5) Погашение задолженности по процентам за пользование Кредитом, по которой наступил срок уплаты;
- 6) Погашение задолженности по Кредиту, по которой наступил срок уплаты;
- 7) Погашение задолженности по комиссии(ям), по которой наступил срок уплаты, предусмотренной Договором;
- 8) Уплата штрафных санкций;
- 9) Досрочное погашение задолженности по Кредиту полностью или частично;
- 10) Погашение задолженности по процентам за пользование Кредитом, по которой не наступил срок уплаты;
- 11) Погашение задолженности по комиссии(ям), по которой не наступил срок уплаты, предусмотренной Договором.

Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменить указанную очередность.

2. Должник и Залогодатель обязаны:

2.1. застраховать (в том числе титул) в пользу Залогодержателя у страховщика, согласованного с Залогодержателем, Недвижимое имущество в течение всего периода действия настоящей закладной, предоставляя Залогодержателю ежегодно копии документов, подтверждающих уплату страховой премии, в течение семи дней после её уплаты.

При этом страховая сумма по условиям Договоров (полисов) страхования, которые должны заключаться на весь оставшийся срок действия суммы обязательства, в каждую конкретную дату срока действия Договоров (полисов) страхования не должна быть меньше остатка суммы обязательства, увеличенного на 10 (десять) процентов.

2.2. Предоставить Залогодержателю в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты регистрации Закладной, оригиналы, соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих уплату страховой премии.

2.3. Не изменять условия Договоров (полисов) страхования без предварительного согласования с Залогодержателем.

2.4. В случае передачи Залогодержателем прав по закладной новому владельцу закладной изменить в порядке, предусмотренном Договорами (полисами) страхования, в течение 5 (Пяти) рабочих дней, считая от даты получения уведомления, выгодоприобретателя по этим Договорам, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной.

2.5. Не изменять в одностороннем порядке первого выгодоприобретателя в Договорах (полисах) страхования, кроме случая, предусмотренного п.2.4 настоящих условий.

2.6. Досрочно вернуть сумму обязательства, уплатить начисленные проценты за пользование этой суммой и неустойку (пени, штрафы), в случае их начисления, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Залогодержателем письменного требования о досрочном погашении Должником денежного обязательства по настоящей закладной по основаниям, указанным в п.5.1 настоящих условий.

2.7. Уведомить Залогодержателя в 10-тидневный срок (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

- а) считая от даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ - о его содержании в части установления правового режима приобретаемого Предмета ипотеки, а также о признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
- б) считая от даты изменения - о месте жительства, составе семьи, работе (смене работодателя), смене фамилии и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящей закладной.
- в) считая от даты, когда Должник (Залогодатель) узнал - о возбуждении в отношении себя либо любого из Должников (Залогодателей) дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об установлении неправомерности записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении других гражданских или уголовных дел, способных повлиять на исполнение обязательств в соответствии с настоящей Закладной.
- 2.8 Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не отчуждать Предмет ипотеки, не сдавать его в наем, не осуществлять перепланировку, не передавать в последующую ипотеку, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять правами третьих лиц.
- 2.9 Принимать меры, необходимые для сохранения Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт.
- 2.10 Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 2.11 Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника Предмета ипотеки. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Залогодержателя.
- 2.12 Предоставлять возможность Залогодержателю или его представителям производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки, а так же лиц, постоянно или временно проживающих в нём, и основания для их проживания.
- 2.13 В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки, сняться с регистрационного учёта и освободить Предмет ипотеки вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (Тридцати) дней, считая от даты предъявления Залогодержателем требования об ее освобождении.
- 2.14 Заемщик обязуется в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты регистрации Закладной застраховать (в том числе титул) в пользу Кредитора Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Орел-Изумруд, ул. Лазурная Долина, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, на условиях страхования, определенных в Закладной, указанной в п. 5.1. настоящего Договора;
- 2.15 Заемщик обязуется в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты выдачи Кредита обеспечить страхование в пользу Кредитора Жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стрелиновское, п. Алферово, д.17 и обеспечить страхование в пользу Кредитора (титул собственности) Земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островское, д. Островцы, ул. Новая, д.6, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, на условиях страхования, определенных в договорах об ипотеке, указанных в п. 5.1. настоящего Договора.
- 3. Залогодержатель (владелец закладной) обязан:**
- 3.1. В случае погашения денежного обязательства в полном объеме в 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты выдачи Кредита предоставить Должнику документы, подтверждающие исполнение по денежному обязательству, передать Должнику (Залогодателю) настоящую закладную с отметкой о полном исполнении денежного обязательства, а также осуществить, при необходимости, действия с целью аннулирования настоящей закладной.
- 3.2. В случае передачи прав по закладной иному лицу письменно уведомить об этом Должника и Залогодателя в течение 10 календарных дней, считая от даты перехода прав по закладной к новому владельцу, с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.
- 4. Залогодержатель (владелец закладной) вправе:**
- 4.1. Передать свои права по настоящей закладной другому лицу и передать саму закладную.
- 4.2. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя и/или Должника.
- 5. Требование о досрочном исполнении денежного обязательства.**
- 5.1. Основаниями потребовать от Должника (Залогодателя) полного досрочного возврата суммы обязательства, начисленных процентов за пользование этой суммой и уплаты неустойки (штрафа, пени) при их начислении являются:
- а) просрочка очередного ежемесячного платежа более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;
- б) просрочка очередного ежемесячного платежа более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- в) полная или частичная утрата или повреждение Предмета ипотеки;
- г) нарушение Должником (Залогодателем) правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанностей по принятию мер о его сохранности, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- д) необоснованный отказ Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки и состава лиц, проживающих в Предмете ипотеки;
- е) обнаружение не заявленных обременений на Предмет ипотеки;
- ж) невыполнение обязательств по страхованию согласно п.2.1-2.5 настоящих условий;
- з) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.2. При наступлении просрочки очередного ежемесячного платежа и/или не возмещения Залогодержателю затрат согласно п.6.2 настоящих условий Залогодержатель (владелец закладной) вправе в счёт исполнения обязательств Должника осуществить списание денежных средств со счетов Должника, ведущихся в кредитных организациях, в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.
- Ответственность Должника:**
- 6.1. При нарушении сроков возврата суммы обязательства и/или уплаты начисленных по обязательству процентов Залогодержатель имеет право взимать с Должника неустойку в виде пени в размере 0,3% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.
- 6.2. При нарушении Заемщиком обязательства по предоставлению необходимых документов в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора Кредитор вправе требовать от Заемщика, а Заемщик обязан уплатить в пользу

- Кредитора штрафные санкции в размере 1500 (Одна тысяча пятьсот) рублей за каждый непредоставленный в срок документ
- 6.3. При невыполнении обязательств по обеспечению страхования согласно п.2.1 настоящих условий Должник (Залогодатель) возмещает Залогодержателю в течение семи календарных дней с даты получения Должником и/или Залогодателем соответствующего требования Залогодержателя все расходы, понесённые последним в случае внесения за Должника (Залогодателя) страховых взносов.
- 6.4. В случае, указанном в п.6.2 настоящих условий, Залогодержатель вправе потребовать от Должника полного досрочного исполнения денежного обязательства.
- 6.5. В одностороннем порядке изменить процентную ставку, установив ее в размере 14 (Четырнадцать) процентов годовых в случае выполнения условий, предусмотренных п. 3.1. настоящей Закладной, начиная со дня, следующего за днем, в котором они выполнены.
- 6.6. В одностороннем порядке изменить процентную ставку, увеличив ее на 3% (Три) процента годовых от действующей процентной ставки по настоящему договору в случае нарушения условий, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора, начиная со дня, следующего за днем, в котором они нарушены.
- 6.7. В одностороннем порядке изменить процентную ставку, увеличив ее на 2% (Два) процента годовых от действующей процентной ставки по настоящему договору в случае нарушения условий, предусмотренных п. 2.14., п. 2.15. настоящего Договора, начиная со дня, следующего за днем, в котором они нарушены. Кредитор снижает процентную ставку за пользование Кредитом на 2% (Два) процента годовых, начиная со дня, следующего за днем, в котором выполнены условия п. 2.14., п. 2.15. настоящего Договора.
7. **Обращение взыскания на заложенное имущество.**
- 7.1. Основаниями обращения взыскания на заложенное имущество являются:
- а) просрочка по внесению очередного ежемесячного платежа согласно п.п. а) и б) п. 5.1 настоящих условий;
- б) не удовлетворение Должником требования владельца закладной о полном досрочном погашении денежного обязательства в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;
- в) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Требования владельца закладной из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая сумму обязательства, начисленные проценты за пользование этой суммой, неустойку (штраф, пеню), начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Должником своих обязательств по настоящей закладной и проведением процедуры обращения взыскания на Предмет ипотеки и отселению Должника (Залогодателя).
8. **Особые условия**
- 8.1. Настоящая закладная удостоверяет право залогодержателя, каковым выступает любой законный владелец настоящей закладной, на получение исполнения по указанному выше (раздел 4 настоящей закладной) и обеспеченному ипотекой денежному обязательству (включая проценты по нему и иные установленные законом или договором денежные требования из него) без представления других доказательств существования этого обязательства, а также удостоверяет принадлежность этому лицу право залога на указанное выше (раздел 5 настоящей закладной) недвижимое имущество, обременённое ипотекой.
- 8.2. Внесение любых изменений в условия настоящей закладной осуществляется путём заключения соглашения об её аннулировании и выдачи новой закладной либо скрепления с закладной оригинала зарегистрированного в установленном порядке соглашения о вносимых изменениях и указания в самой закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной.
- 8.3. Каждая из сторон по настоящей закладной обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае оборота прав Залогодержателя (владельца закладной) по настоящей закладной или намерения Залогодержателя (владельца закладной) осуществить отчуждение закладной или передачу её в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав настоящую закладную, Должник и Залогодатель выражают своё безусловное согласие на предоставление Залогодержателем (владельцем закладной) вышеуказанной информации третьим лицам в порядке и на условиях настоящего пункта.

Отметки о смене владельца закладной	
Права по закладной переданы (новый владелец закладной):	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

Отметки о смене владельца закладной	
Права по закладной переданы (новый владелец закладной):	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

Отметки о смене владельца закладной	
Права по закладной передаются (новый владелец закладной):	 (полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	 (полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

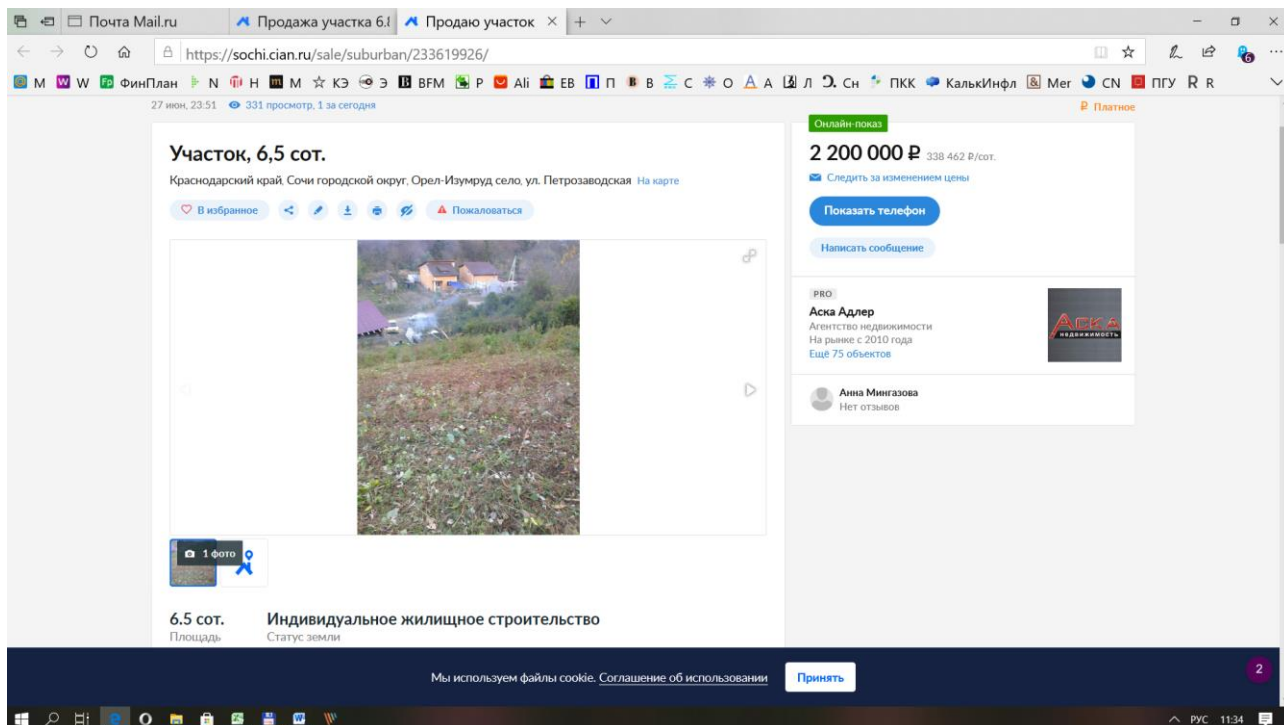
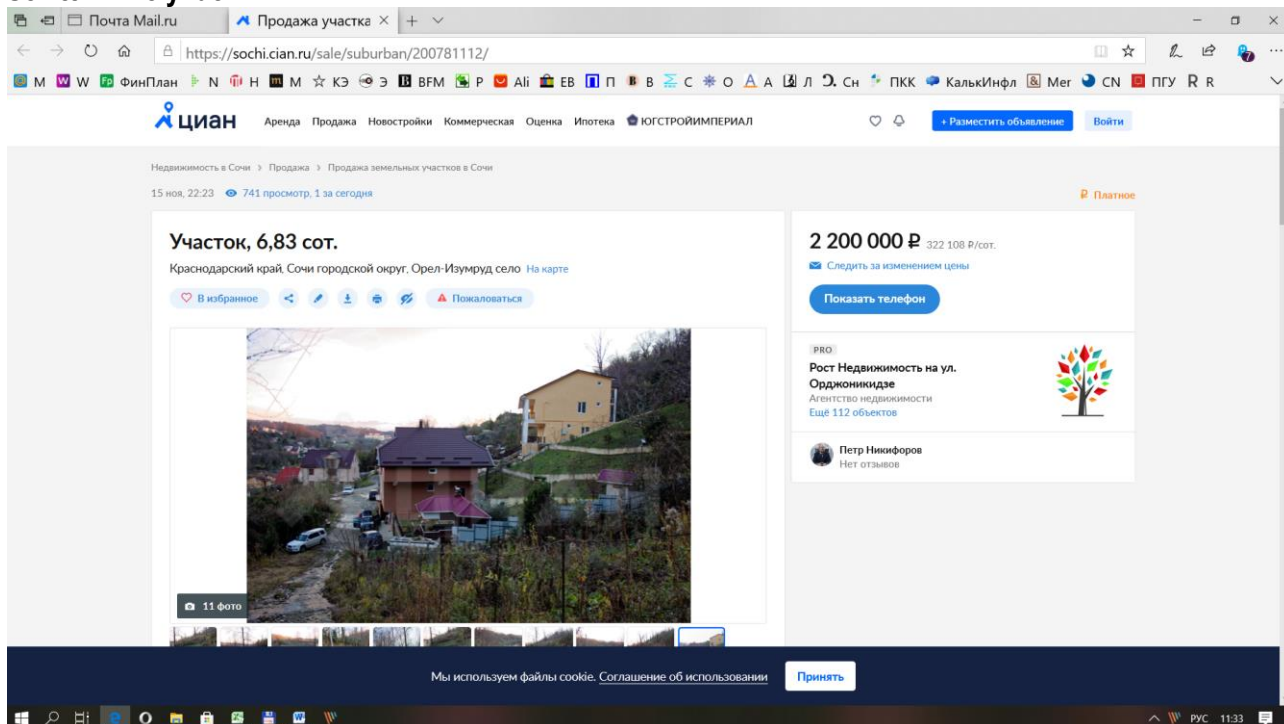
Отметки о смене владельца закладной	
Передача прав по закладной (новый владелец закладной)	 (полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	 (полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

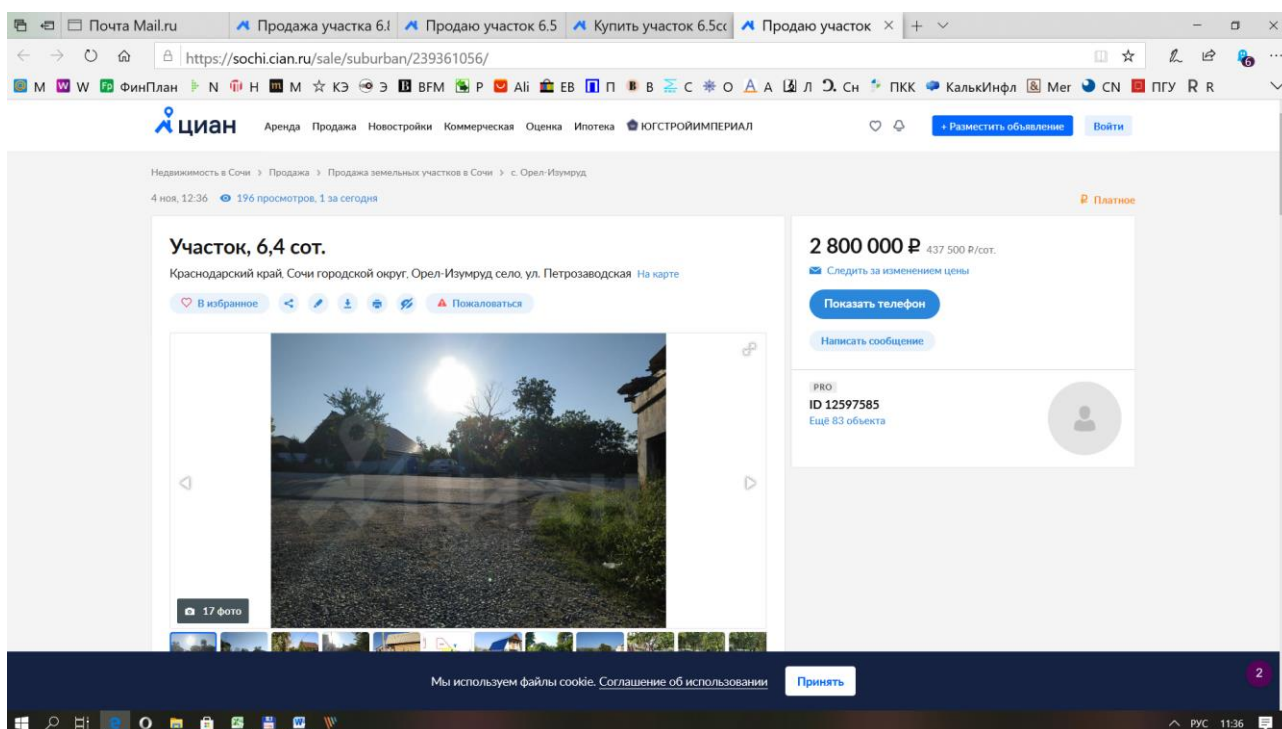
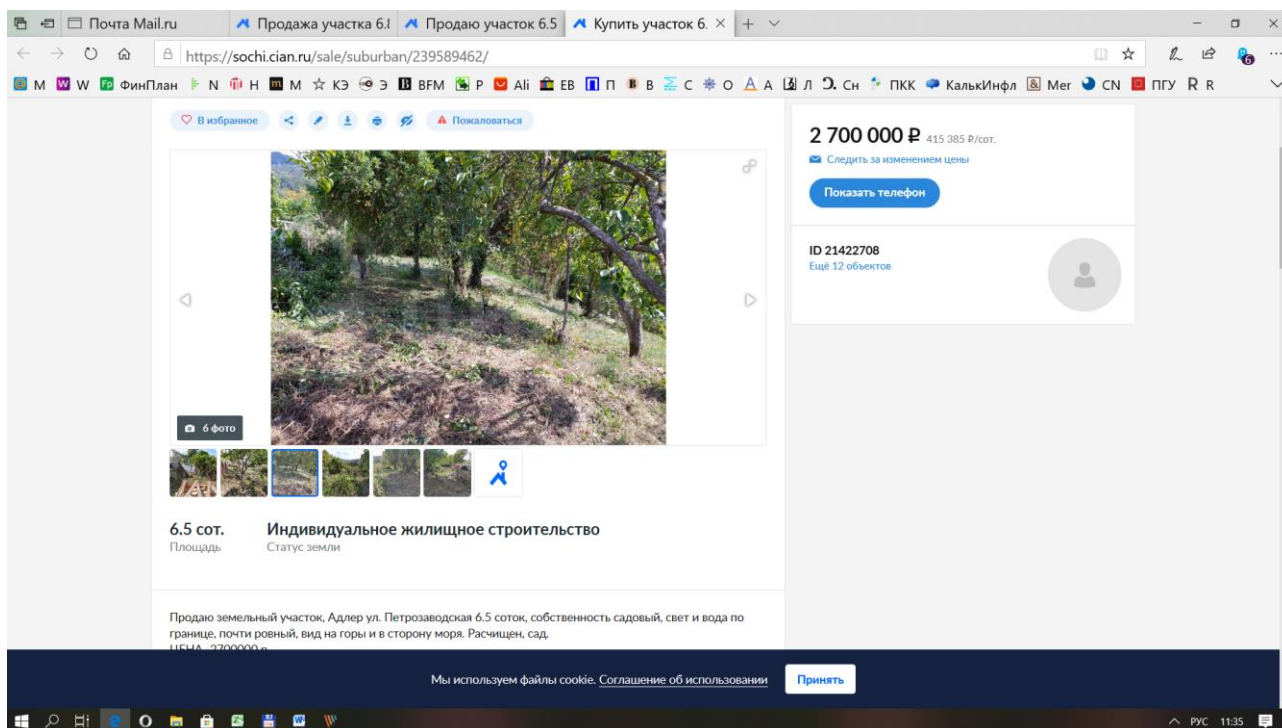
Отметки о смене владельца закладной	
Передача прав по закладной (новый владелец закладной)	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

Отметки о смене владельца закладной	
Передача прав по закладной (новый владелец закладной)	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Передача залогодержателю закладной/номинальному держателю/доверительному управляющему	(полное наименование юридического/физического лица, ИНН, адрес местонахождения)
Основание передачи:	
Остаток неисполненных обязательств должника по основному обязательству на дату передачи прав по закладной, рублей/долларов США/Евро	
Дата передачи:	« » 20 г.
Директор (Генеральный директор)	М.П.
Сведения о доверенности (если лицо, передающее права по закладной, действует по доверенности)	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки.





Жилые дома

Продаю дом 380 м²

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/245328110/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ

Недвижимость в Сочи > Продажа > Продажа домов в Сочи > с. Орел-Изумруд

21 ноя, 13:07 10 просмотров, 1 за сегодня

3-этажный дом, 380 м²

Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село, ул. Петрозаводская На карте

В избранное

Показать телефон

Написать сообщение

25 000 000 ₽ 65 789 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

PRO ОНИКС-Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Ещё 2317 объектов

Дмитрий Коваленко

Нет отзывов

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Продаю дом 380 м² Продажа дома 31 м²

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/186293017/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ

Недвижимость в Сочи > Продажа > Продажа домов в Сочи > с. Орел-Изумруд

28 ноя, 07:27 948 просмотров, 1 за сегодня

3-этажный дом, 350 м²

Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село, ул. Лазурная Долина На карте

В избранное

Показать телефон

Написать сообщение

25 000 000 ₽ 71 429 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

PRO Максим Зинченко

Агентство недвижимости

На рынке с 2004 года

Ещё 17 объектов

350 м² 18 сот. Монолитный 3 2002

Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Продаю дом 380м² | Продажа дома 350к | Продаю дом 350 | +

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/243719180/

М W ФинПлан N H M KЭ Э BFM P Ali EB П В С О А Л Сн ПКК КалькИнфл Mer CN ПГУ R R

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Сочи > Продажа > Продажа домов в Сочи > с. Орел-Изумруд
28 окт, 12:02 5 просмотров, 1 за сегодня

3-этажный дом, 350 м²
Краснодарский край, Сочи городской округ, Орел-Изумруд село, ул. Лазурная Долина На карте

В избранное Поделиться



Планировка 37 фото

26 000 000 ₽ 74 286 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

ID 45180627

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) Принять

Продаю дом 380м² | Продажа дома 350к | Продаю дом 350м² | Продажа дома 4 | +

https://sochi.cian.ru/sale/suburban/244641130/

М W ФинПлан N H M KЭ Э BFM P Ali EB П В С О А Л Сн ПКК КалькИнфл Mer CN ПГУ R R

Эксперт М



29 фото

417,9 м² 10 сот. Газобетонный блок 3
Общая Участок Тип дома Этажей в доме

Продается дом 418,9 м²
Для тех людей которые предпочитают спокойствие, тишину, свежий воздух, пение птиц и звездное небо. Каждый уголок дома наделен уютом, теплотой и своей необычной задумкой. Большая гостиная где можно проводить свободное от повседневных дел время за вкусным чаем с конфетами.
Просторная кухня с современной техникой, столовая.
4 спальни (1 детская комната), 4 санузла, гардероб, подсобное, баня, зона отдыха, подсобное помещение если решите взять к себе в помощь помощника по хозяйству.

26 000 000 ₽ 62 216 ₽/м²

Онлайн-показ

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека

Показать телефон

PRO ID 24310713
Агентство недвижимости

Надежда Ольховская
Нет отзывов

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) Принять

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан (Ф.И.О. оценщика)
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.
(Ф.И.О.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005152/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005152/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

(Круглов Н.Т.)

«03» июня 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005716/20

страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2020 г. по «01» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведения оценки; - 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба; - 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)