



## ОТЧЕТ № 10-БН2-164-18-О

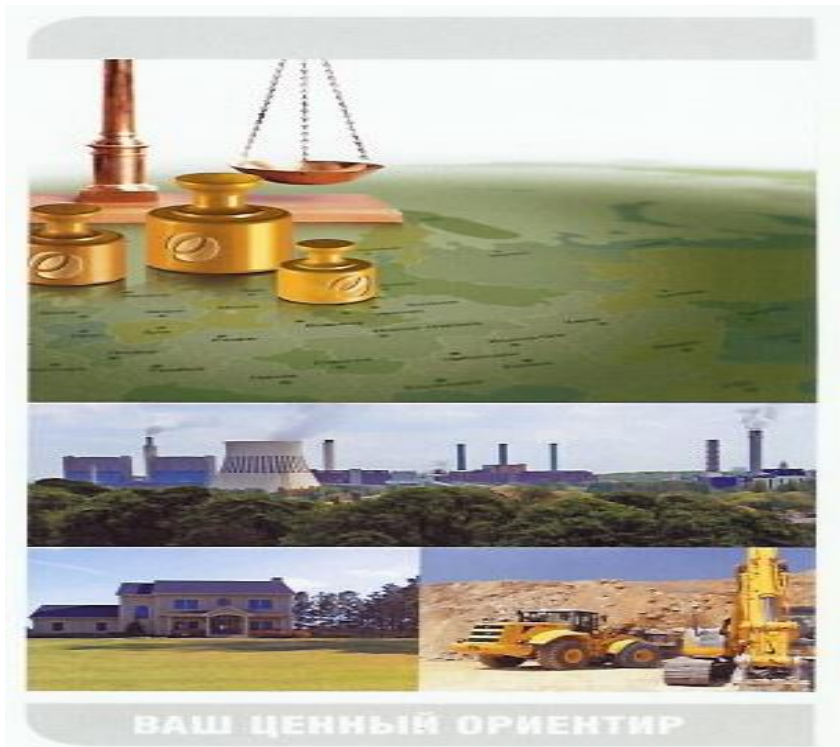
об оценке справедливой стоимости права собственности на жилой дом, площадью 53,8 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки), площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93, адрес: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.

дата оценки: 17 августа 2018 г.

дата составления отчёта: 20 августа 2018 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО УК  
«Надежное управление»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Башкирская  
недвижимость 2»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ОБИКС»



Москва 2018 г.

*Исполняющему обязанности генерального директора ООО УК «Надежное  
управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»  
Карабанову В.Н.*

В соответствии с Приложением № 10-БН2-164-18-О от 10 августа 2018 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на жилой дом индивидуального типа, назначение: жилое, площадью 53,8 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93, адрес: расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90. Оценка произведена по состоянию на 17 августа 2018 г. и составляет (НДС не облагается):

**1 452 215 (Один миллион четыреста пятьдесят две тысячи двести пятнадцать)  
рублей РФ,**

**в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 949 кв. м,  
кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93:**

**522 935 (Пятьсот двадцать две тысячи девятьсот тридцать пять) рублей РФ.**

Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

**Генеральный директор ООО «ОБИКС»**



**Слуцкий Д.Е.**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| 1.1 Основные факты и выводы.....                                                                                                                                                                                                                                                | 4         |
| 1.2 Задание на оценку .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....                                                                                                                                                                                                                             | 7         |
| 1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....                                                                                                                                                                                   | 9         |
| 1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки ...                                                                                                                                                                             | 9         |
| 1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....                                                                                                                                                                      | 10        |
| 1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....                                                                                                                                                                                                                           | 10        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ Оценщиком и УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                     | <b>12</b> |
| 2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки.....                                                                                                                                                                   | 12        |
| 2.2 Описание местоположения объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                                                | 13        |
| 2.3 Качественные и количественные характеристики объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                           | 14        |
| 2.4 Юридическое описание объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                                                   | 15        |
| <b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>                                                                                                                                                       | <b>16</b> |
| 3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....                               | 16        |
| 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....                                                                                                                                                                                                 | 22        |
| 3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен ..... | 23        |
| 3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....                                                                                                                                                                    | 27        |
| <b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>28</b> |
| <b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>                                                                                                                                              | <b>30</b> |
| 5.1 Методы оценки .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 30        |
| 5.2 Рыночный (сравнительный) подход.....                                                                                                                                                                                                                                        | 35        |
| 5.3 Доходный подход .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| 5.4 Затратный подход .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 38        |
| 5.5 Выводы .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 39        |
| <b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>40</b> |
| 6.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..                                                                                                                                                                            | 40        |
| 6.1.1 Подбор объектов-аналогов .....                                                                                                                                                                                                                                            | 40        |
| 6.1.2 Описание вводимых корректировок.....                                                                                                                                                                                                                                      | 44        |
| 6.1.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода ..                                                                                                                                                                          | 48        |
| 6.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....                                                                                                                                                                                          | 51        |
| 6.2.1 Подбор объектов-аналогов .....                                                                                                                                                                                                                                            | 51        |
| 6.2.2 Описание вводимых корректировок.....                                                                                                                                                                                                                                      | 55        |
| 6.2.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....                                                                                                                                                                                   | 61        |
| <b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>                                                                                                                                 | <b>63</b> |
| <b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>64</b> |
| 8.1 Нормативные документы.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 64        |
| 8.2 Методическая литература .....                                                                                                                                                                                                                                               | 65        |
| 8.3 Информационно-аналитические материалы .....                                                                                                                                                                                                                                 | 65        |
| <b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>66</b> |
| <b>Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>69</b> |
| <b>Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки.....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>74</b> |
| <b>Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</b>                                                                                                                               | <b>81</b> |

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание: Приложение № 10-БН2-164-18-О от 10 августа 2018 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование объекта                                                       | Право собственности на жилой дом индивидуального типа, назначение: жилое, площадью 53,8 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93, адрес: расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90 |
| Адрес местоположения                                                       | Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь дома, кв. м                                                        | 53,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Площадь участка, кв. м                                                     | 949                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Категория земель                                                           | Населенные пункты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид разрешенного использования                                             | под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав | Общая долевая собственность<br>Существующие ограничения (обременения) права –Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Правообладатель (правообладатели):                                         | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев                                                                                                                                                                                          |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:                       | Жилой дом: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6977/2, 11.11.2016 г.<br>Земельный участок: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6980/2, 11.11.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Документы-основания                                                        | Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.<br>Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ограничение (обременение права):                                           | Доверительное управление сроком с 11.11.2016 г по 25.09.2025 г.<br>Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО УК «Надежное управление». ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

| Наименование объекта                                                                  | Доходный                             | Затратный                            | Сравнительный |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Объект оценки                                                                         | Не применялся,<br>обоснованный отказ | Не применялся,<br>обоснованный отказ | 1 452 215     |
| Удельный вес подхода                                                                  | 0,00                                 | 0,00                                 | 1,00          |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. (НДС не облагается)     | 1 452 215                            |                                      |               |
| В том числе                                                                           |                                      |                                      |               |
| Земельный участок общей площадью 949 кв. м, кадастровый номер: 66:34:0501002:93       | Не применялся,<br>обоснованный отказ | Не применялся,<br>обоснованный отказ | 522 935       |
| Удельный вес подхода                                                                  | 0,00                                 | 0,00                                 | 1,00          |
| Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается) | 522 935                              |                                      |               |

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на жилой дом индивидуального типа, назначение: жилое, площадью 53,8 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93, адрес: расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90 на 17 августа 2018 г. составляет (НДС не облагается)<sup>1</sup>:

**1 452 215 (Один миллион четыреста пятьдесят две тысячи двести пятнадцать) рублей РФ,**

**в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93:**

**522 935 (Пятьсот двадцать две тысячи девятьсот тридцать пять) рублей РФ.**

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



/Слуцкий Д.Е.

Оценщик 1 категории

/Круглов Н.Т.

<sup>1</sup> Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

## 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 10-БН2-164-18-О от 10 августа 2018 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>           | Право собственности на жилой дом индивидуального типа, назначение: жилое, площадью 53,8 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93, адрес: расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90 |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</b>                                                             | Общая долевая собственность<br>Существующие ограничения (обременения) права – Доверительное управление сроком с 11.11.2016 г по 25.09.2025 г.<br>Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО УК «Надежное управление».                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>                                                                                           | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                                                            | Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                                                                                        | Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>                                                              | Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                          | В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                                                            | 17 августа 2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                                                                                 | Оценка проведена в период с 17 августа 2018 г. по 20 августа 2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Дата осмотра объекта оценки</b>                                                                                                            | Осмотр не проводился. Сведения о состоянии объекта и фотоматериалы представлены Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>                                                                                | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.<br>В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки.                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки». |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения о Заказчике оценки</b>                                                                                            | <p>ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»<br/>         Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI<br/>         ИНН / КПП 7723625776 / 772501001<br/>         БИК 044525232<br/>         ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | <p>Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.<br/>         Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости».<br/>         Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.<br/>         Реестровый номер 862<br/>         гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в CAO «ВСК», полис № 180F0B40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 по 17.06.2019 г.<br/>         Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.<br/>         Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru</p> <p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.<br/>         Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1.<br/>         Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.<br/>         ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836.<br/>         ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г.<br/>         телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.<br/>         Ответственность юридического лица застрахована в страховой компании CAO «ВСК», полис №170F0B40R4260 сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.09.2017 г. по 01.09.2018 г.</p> |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</b>                                        | Не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                                | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения о независимости оценщика</b> | <p>Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p> |

## **1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

### **1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- 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 никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

#### **1.4.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

#### **1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- ♦ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- ♦ Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить

справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

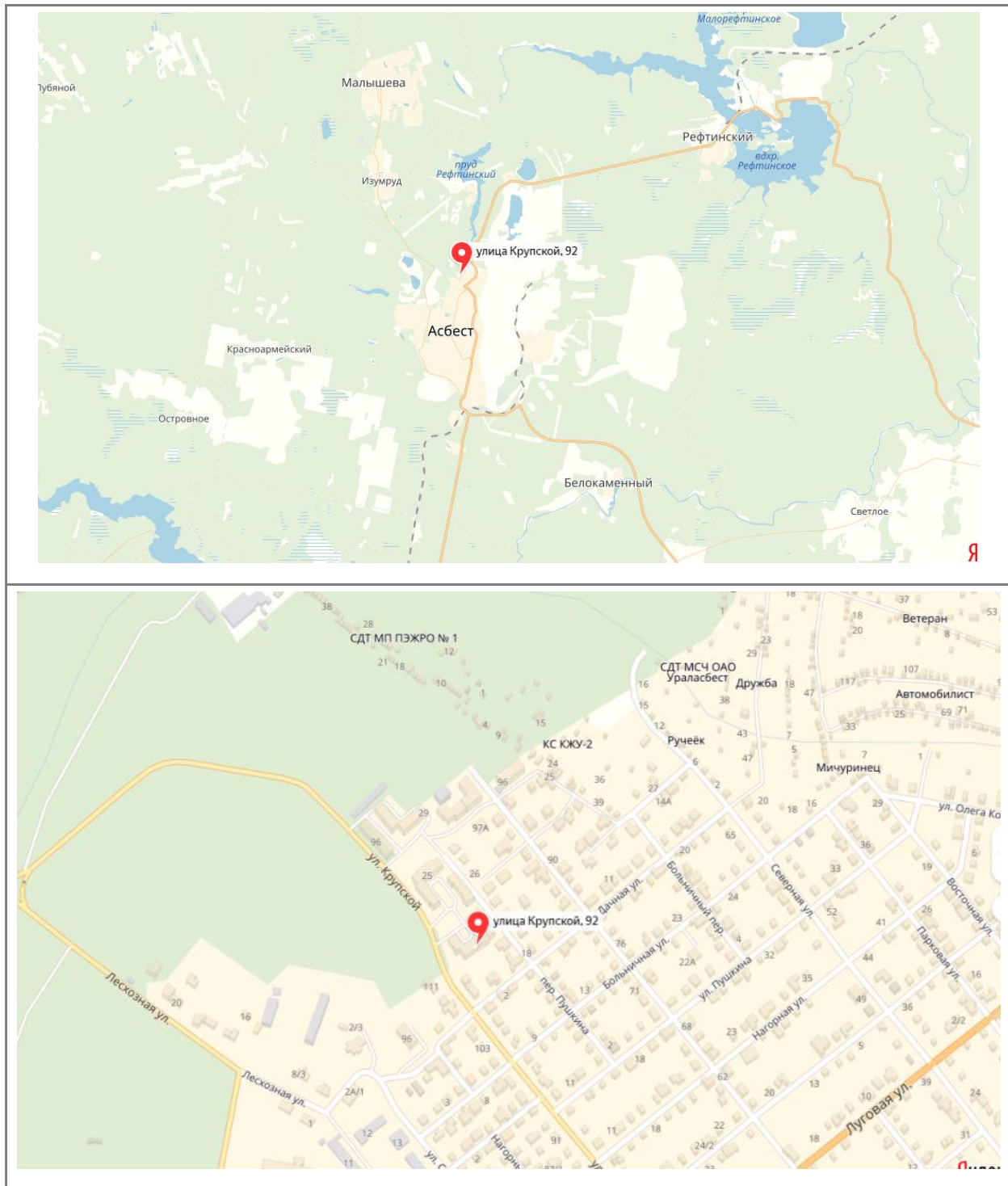
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

## 2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.

*Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Свердловской области*



*Источник: по данным информационного портала [www.maps.yandex.ru/](http://www.maps.yandex.ru/)*

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

| Показатель                                                                               | Описание или характеристика показателя                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Адрес                                                                                    | Россия, Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90 |
| Административный район                                                                   | Асбестовский                                                |
| Преобладающая застройка микрорайона                                                      | Жилые дома, социальная                                      |
| Транспортная доступность                                                                 | Хорошая                                                     |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона                                          | Автобус, маршрутное такси                                   |
| Обеспеченность общественным транспортом                                                  | Хорошая                                                     |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Школа, банк, салон красоты, магазины                        |
| Особые природные объекты, удаленные от объекта оценки на расстоянии не более 5 км.       | Нет                                                         |
| Иные объекты                                                                             | Нет                                                         |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона                                          | Производственные предприятия                                |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                   | Хорошее                                                     |

## 2.3 Качественные и количественные характеристики объекта оценки

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

| Показатель                     | Описание или характеристика показателя                          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <i>Земельный участок</i>       |                                                                 |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов                                        |
| Разрешенное использование      | Под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) |
| Площадь                        | 949 кв. м                                                       |
| Описание территории участка    | Участок разработан. Плодовые и ягодные кустарники.              |
| <i>Постройки на участке:</i>   |                                                                 |
| Теплица (2)                    | Стекло по деревянному каркасу, 56,1 кв. м                       |
| Сарай                          | Брус, 26,7 кв. м                                                |
| Баня.                          | Брус, 7,2 кв. м                                                 |
| Навес.                         | 17,0 кв. м, доски.                                              |
| Дом                            |                                                                 |
| Год ввода в эксплуатацию       | 1959                                                            |
| Количество этажей              | 1                                                               |
| Общая площадь, кв. м           | 72,4                                                            |
| Назначение                     | Жилое                                                           |
| Площадь жилых помещений, кв. м | 53,7                                                            |
| Площадь жилых комнат, кв. м    | 37,6                                                            |
| Санузел                        | Раздельный.                                                     |
| Кухня                          | 7,2 кв. м                                                       |

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 5. Фотографии объекта оценки



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

*Выводы: Оцениваемый жилой дом представляет собой двухэтажный кирпичный дом с подвалом. Состояние дома требует проведения капитального ремонта.*

## 2.4 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

**Таблица 6. Юридическое описание объекта оценки**

| Показатель                                                  | Описание или характеристика показателя                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Правообладатель (правообладатели):</b>                   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b> | Жилой дом: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6977/2, 11.11.2016 г.<br>Земельный участок: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6980/2, 11.11.2016 г.                                                                                                               |
| <b>Документы-основания</b>                                  | Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.<br>Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.                                                                                                                                                                      |
| <b>Ограничение (обременение права):</b>                     | Доверительное управление сроком с 11.11.2016 г по 25.09.2025 г.<br>Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО УК «Надежное управление». ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281                                                                                                 |

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка жилой недвижимости.

#### **3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);

- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

*Источник: статья «PEST – анализ» <http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%E0%F1%E2%E0%E3%E0%E5%E0%E2%E0%E8-%E0%E0%E4%E5%E0%E8/PEST-%E0%E0%E0%E0%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»*

*[http://conference.org/publ/nauchno\\_prakticheskie\\_konferencii/ehkonomicheskie\\_nauki/dengi\\_finansy\\_i\\_kredit/15-1-0-1412](http://conference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412), статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия» <http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика*

*Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость  
недвижимости*

Геополитическая обстановка в России и мире на дату оценки отличается напряженностью отношений. По словам генерального секретаря НАТО Йенса Столтенберга, НАТО «...не находится в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с Россией. Поэтому мы имеем что-то среднее: между историческим опытом холодной войны и когда мы пытались установить стратегическое партнерство с Россией после окончания холодной войны». Указанная характеристика является основной чертой политической ситуации в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- ♦ санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- ♦ продолжение напряженной ситуации на Украине;
- ♦ экономическая ситуация и возможный дефолт Греции;
- ♦ нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- ♦ экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- ♦ внешняя и внутренняя политика государства;

- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

*Источник: «Йенс Столтенберг: Мы не в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с РФ»// Информационный портал «Военные новости». Обзор военно-политической*

*обстановки в мире, 25 июня 2015 г.,*

*[http://dokwar.ru/publ/novosti\\_i\\_sobytiya/sobytiya/jens\\_stoltenberg\\_my\\_ne\\_v\\_situacii\\_kholodnoj\\_vojny\\_no\\_my\\_i\\_ne\\_v\\_strategicheskom\\_partnerstve\\_s\\_rf/10-1-0-1584](http://dokwar.ru/publ/novosti_i_sobytiya/sobytiya/jens_stoltenberg_my_ne_v_situacii_kholodnoj_vojny_no_my_i_ne_v_strategicheskom_partnerstve_s_rf/10-1-0-1584), анализ Оценщика*

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам 1 кв. 2018 г.<sup>2</sup>

Таблица 7. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

|                                                                                         | Март 2018г.           | В % к                |                      | I квар-<br>тал 2018г.<br>в % к<br>I квар-<br>талу 2017г. | Справочно                         |                     |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                                                         |                       | марту 2017г.         | февралю 2018г.       |                                                          | март 2017г. в % к<br>марту 2016г. | февралю 2017г.      | I квар-<br>тал 2017г.<br>в % к<br>I квар-<br>талу 2016г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд.рублей                                                 | 92037,2 <sup>1)</sup> | 101,5 <sup>2)</sup>  |                      |                                                          | 99,8 <sup>3)</sup>                |                     |                                                          |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                       | 100,4                | 113,5                | 101,3                                                    | 100,9                             | 114,7               | 100,3                                                    |
| Индекс промышленного производства                                                       |                       | 101,0                | 112,1                | 101,9                                                    | 100,8                             | 112,7               | 100,1                                                    |
| Производство сельского хозяйства, млрд.рублей                                           | 269,8                 | 102,7                | 143,6                | 102,6                                                    | 101,4                             | 143,4               | 100,9                                                    |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км                                                       | 481,7                 | 106,7                | 111,8                | 103,3                                                    | 104,0                             | 106,9               | 105,3                                                    |
| в том числе железнодорожного транспорта                                                 | 224,3                 | 104,2                | 114,0                | 104,6                                                    | 108,6                             | 113,6               | 107,4                                                    |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей                                       | 131,7                 | 94,9                 | 98,9                 | 97,6                                                     | 97,8                              | 101,9               | 97,2                                                     |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей                                                  | 2461,1                | 102,0                | 108,4                | 102,2                                                    | 100,0                             | 108,3               | 98,4                                                     |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей                                              | 751,8                 | 100,0                | 103,4                | 101,4                                                    | 100,1                             | 104,9               | 100,2                                                    |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США                                                | 50,2 <sup>5)</sup>    | 121,6 <sup>6)</sup>  | 100,8 <sup>7)</sup>  | 124,4 <sup>8)</sup>                                      | 125,1 <sup>9)</sup>               | 105,7 <sup>7)</sup> | 133,9 <sup>8)</sup>                                      |
| в том числе:                                                                            |                       |                      |                      |                                                          |                                   |                     |                                                          |
| экспорт товаров                                                                         | 31,2                  | 120,8                | 93,4                 | 126,0                                                    | 128,2                             | 101,5               | 137,4                                                    |
| импорт товаров                                                                          | 19,0                  | 122,8                | 115,8                | 121,7                                                    | 120,3                             | 113,6               | 128,1                                                    |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей                                              | 15966,8 <sup>9)</sup> | 104,4 <sup>2)</sup>  |                      |                                                          | 99,8 <sup>3)</sup>                |                     |                                                          |
| Индекс потребительских цен                                                              |                       | 102,4                | 100,3                | 102,2                                                    | 104,3                             | 100,1               | 104,6                                                    |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>                            |                       | 104,8                | 99,1                 | 105,2                                                    | 111,3                             | 99,7                | 113,0                                                    |
| Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>                                   |                       | 104,1                | 99,5                 | 103,0 <sup>11)</sup>                                     | 96,0                              | 99,7                | 97,5 <sup>11)</sup>                                      |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:                     |                       |                      |                      |                                                          |                                   |                     |                                                          |
| номинальная, рублей                                                                     | 41650 <sup>10)</sup>  | 109,0 <sup>10)</sup> | 103,0 <sup>10)</sup> | 112,0 <sup>10)</sup>                                     | 107,5                             | 106,7               | 106,5                                                    |
| реальная                                                                                |                       | 106,5 <sup>10)</sup> | 102,7 <sup>10)</sup> | 109,5 <sup>10)</sup>                                     | 103,1                             | 106,6               | 101,8                                                    |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек                 | 3,8                   | 92,6                 | 100,0                | 91,3                                                     | 90,0 <sup>12)</sup>               | 97,2                | 94,0 <sup>12)</sup>                                      |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек | 0,8                   | 86,1                 | 98,2                 | 86,3                                                     | 85,8                              | 98,3                | 86,9                                                     |

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).  
2) 2017г. в % к 2016 году.  
3) 2016г. в % к 2015 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за февраль 2018 года.  
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf)

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

<sup>2</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf)

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квар- тале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квар- тале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

**Строительная деятельность.** Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%.



#### **Прогноз развития экономических показателей до 2030 г.**

Развитие здравоохранения на период до 2030 года должно быть ориентировано на создание эффективной системы, способной обеспечить население своевременными профилактическими мероприятиями, доступной и качественной медицинской помощью, с использованием достижений медицинской науки, а также реабилитационной и санаторно-курортной помощью.

На развитие здравоохранения будут влиять следующие факторы:

- снижение численности населения трудоспособного возраста России с 86,6 млн. человек в 2012 году до 77,2 млн. человек к 2030 году;
- численность населения старше трудоспособного возраста возрастет с 32,8 млн. человек в 2012 году до 40,4 млн. человек к 2030 году.

Общий объем финансового обеспечения Государственной программы в 2013-2020 годах в текущих ценах составляет 33,7 трлн. рублей. Предполагаемый объем финансирования Государственной программы составляет: за счет средств федерального бюджета 2,7 трлн. рублей, средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации 10,5 трлн. рублей, средств Федерального фонда обязательного медицинского страхования 17,1 трлн. рублей. Дополнительная потребность в средствах федерального бюджета заявлена в объеме 3,4 трлн. рублей.

Таблица 8. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы (фрагмент таблицы)

|                                            | 2015 г.           | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. |
|--------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| Реальные располагаемые доходы населения, % |                   |         |         |         |         |
| базовый                                    | 95,7              | 97,2    | 100,7   | 101,0   | 101,1   |
| консервативный                             |                   | 95,0    | 98,6    | 99,9    | 100,4   |
| целевой                                    |                   | 97,2    | 99,7    | 101,0   | 102,7   |
| Реальная заработная плата, %               |                   |         |         |         |         |
| базовый                                    | 90,7 <sup>1</sup> | 98,5    | 101,2   | 101,3   | 101,3   |
| консервативный                             |                   | 96,1    | 99,0    | 100,1   | 100,5   |
| целевой                                    |                   | 98,5    | 99,8    | 101,5   | 103,6   |
| Оборот розничной торговли, %               |                   |         |         |         |         |
| базовый                                    | 90,0              | 97,3    | 101,1   | 102,6   | 103,3   |
| консервативный                             |                   | 95,1    | 99,5    | 100,5   | 101,7   |
| целевой                                    |                   | 97,3    | 100,0   | 102,5   | 105,5   |
| целевой                                    |                   | 99,8    | 100,4   | 102,9   | 104,5   |

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017\\_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e)

Таблица 9. Прогноз инфляции (прирост цен в %, в среднем за год)

| □                       | вариант□ | 2012-2015-гг.□ | 2016-2030-гг.□ |            |            | 2016-2030-гг.□ |
|-------------------------|----------|----------------|----------------|------------|------------|----------------|
|                         |          |                | 2016-2020□     | 2021-2025□ | 2026-2030□ |                |
| <b>Инфляция (ИПЦ) □</b> | 1□       | 5,5□           | 5,0□           | 3,9□       | 2,7□       | 3,8□           |
|                         | 2□       |                | 5,0□           | 3,7□       | 2,6□       | 3,7□           |
|                         | 3□       |                | 4,3□           | 3,5□       | 3,0□       | 3,6□           |
| <b>Товары□</b>          | 1□       | 5,0□           | 4,6□           | 3,5□       | 2,3□       | 3,5□           |
|                         | 2□       |                | 4,6□           | 3,3□       | 2,0□       | 3,3□           |
|                         | 3□       |                | 3,5□           | 2,6□       | 1,8□       | 2,6□           |

Источник: [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06)

На долю Москвы и Московской области приходится 46,5% населения ЦФО, при этом здесь производится 75,9% ВРП ЦФО, вкладывается 57,6% инвестиций, реализуется 69,5% оборота розничной торговли, проходит почти 90% экспортно-импортных операций. Весьма существенным является вклад Московской агломерации в показатели развития экономики Российской Федерации. На долю Московской агломерации приходится более 13% занятых в экономике страны, более 27% ВРП, 18,3% строительно-монтажных работ, более 23% оборота розничной торговли, 38% экспорта и

50% импорта России. Чрезмерная концентрация в Москве доходов от внешнеэкономической деятельности послужила одним из основных факторов значительного снижения экономических показателей в условиях кризиса.

*Источник: Источник: Аналитическая информация приведена на последнюю дату обновления на официальном сайте Министерства экономического развития РФ, предшествую дате оценки, данные МЭР РФ, [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325\\_06](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06).*

### 3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

Таблица 10. Сегментирование земельного рынка

| Наименование показателя                  | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>Земли населенных пунктов;</li> <li>Земли промышленности и иного назначения;</li> <li>Земли особо охраняемых территорий;</li> <li>Земли лесного фонда;</li> <li>Земли водного фонда;</li> <li>Земли запаса.</li> </ul>                        | Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота. |
| Целевое назначение земель                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Под индивидуальное жилищное строительство;</li> <li>Под коттеджное строительство;</li> <li>Под загородные дома и резиденции;</li> <li>Под садово-огородническое хозяйство;</li> <li>Под фермерское хозяйство;</li> <li>Под административно-производственные цели;</li> <li>Прочее.</li> </ul> | Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка                                                                                                                                                                               |
| Вид права пользования земельным участком | <ul style="list-style-type: none"> <li>Собственность;</li> <li>Аренда;</li> <li>Постоянное бессрочное пользование;</li> <li>Владение.</li> </ul>                                                                                                                                                                                     | Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости                                                                                                                                                                                                                                    |

| Наименование показателя                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                        | Описание                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение и окружение                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>В непосредственной близости от водного объекта;</li> <li>В непосредственной близости лесного массива;</li> <li>В непосредственной близости от промышленного предприятия;</li> <li>Другое окружение.</li> </ul> | Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки. |
| Размер земельного участка                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Малые участки до 0.5 га;</li> <li>Средние участки 0.5 - 5 га;</li> <li>Большие участки 5 - 50 га;</li> <li>Крупные участки свыше 50 га.</li> </ul>                                                             | В зависимости от целей и предпочтения использования земли                                                                                 |
| Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций | <ul style="list-style-type: none"> <li>Газоснабжение;</li> <li>Электроснабжение;</li> <li>Теплоснабжение;</li> <li>Водоснабжение;</li> <li>Канализация</li> </ul>                                                                                     | Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже                                                                       |

Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting (<http://www.rview.ru/segment.html>)

*Вывод: Таким образом, оцениваемый земельный участок относится к землям категории земель населенных пунктов, целевое назначение – ИЖС. Вид права – право собственности, обременения не зарегистрированы. Местоположение – в непосредственной близости от водного объекта. По площади земельный участок относится к малым участкам. Коммуникации на участок заведены.*

*Оцениваемый жилой дом относится к жилому дому малоэтажной постройки, предназначен для круглогодичного проживания.*

### **3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

#### **Обзор рынка загородной недвижимости в Свердловской области**

В 2017 году, как обычно, рынок недвижимости работал в рамках существующей экономической реальности. Для неё сегодня характерно отсутствие роста доходов населения, сниженный спрос на недвижимость, рост ипотечного кредитования и высокий объём предложения на рынке новостроек.

В отличие от рынка первичной недвижимости с высоким и практически не уменьшающимся объёмом предложения, рынок вторичной недвижимости, по мнению аналитиков УПН, выглядел более привлекательно.

– По итогам января–октября 2017 года число сделок на вторичном рынке выросло на 10 процентов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, – сказала на пресс-конференции президент УПН Ирина Зырянова. – Цены продолжают снижаться и текущее предложение по-прежнему избыточно. У покупателей сохраняется возможность для обоснованного торга как на вторичном, так и на первичном рынках. Сегодня средняя цена предложения на «вторичке» составляет 67 150 рублей за кв. метр. По состоянию на 22 ноября 2017 года в базе данных УПН

выставлены 9600 квартир и 1750 комнат. В городах-спутниках Екатеринбурга представлено 800 квартир.

Предложение на первичном рынке, несмотря на заметный рост продаж во второй половине года, остаётся огромным – около 17 тысяч квартир! Причём застройщики очень быстро замещают выбывающие квартиры новыми. Как и ранее, большое количество квартир дешевеет в процессе экспозиции.

#### Как дешевели квартиры

Падение цен оставалось заметным признаком рынка минувшего периода. Но квартиры дешевели по-разному. Точную сумму дисконта аналитики отследить в принципе не могут из-за того, что она не отражается в статистике базы данных, – это цена реальной продажи, которая формируется в процессе торга конкретного покупателя. Но известно, что даже на этапе экспозиции цены корректировались в меньшую сторону. Еженедельно в базе УПН происходило снижение стоимости 650–750 квартир. В ноябре оно коснулось каждой четвёртой квартиры. Тем не менее на этом фоне четыре процента собственников приняли решение о поднятии цены.

#### Время «малогабарита»

Ирина Зырянова отметила также, что львиная доля предложения на рынке сегодня принадлежит малогабаритным квартирам, но наблюдается рост доли квартир сегмента функционального комфорт-класса центральной части города.

По словам эксперта, изменений сложившихся тенденций на рынке в 2018 году скорее всего не произойдёт.

#### Офисный и торговый сегмент

Аналитика УПН подтверждает стагнацию на рынке офисной недвижимости. Снижается объём строительства, спрос на покупку со стороны инвесторов по-прежнему низок. Основная причина – риск простоя площадей, поэтому инвесторы предпочитают вкладываться в квартиры.

На рынке аренды офисов наблюдается некоторое оживление. Снижение ставок прекратилось, однако для роста спроса необходима активность со стороны малого бизнеса, рост которого в ближайшее время не прогнозируется.

В большей степени востребованы площади в формате стрит-ритейла, которые обеспечивают локальные потребности населения в рамках новых жилых комплексов и районов.

75 тысяч рублей за кв. метр – средняя цена предложения на рынке коммерческой недвижимости. Полная арендная ставка на действующих площадях с коммунальными эксплуатационными расходами в классе «А» составляет 1270 рублей за кв. метр в месяц, в классе «В+» – 920 рублей, в классе «В» – 750 и в классе «С» – 480 рублей за «квадрат».

Объём строительства торговых центров сокращается, девелоперы приостановили запуск анонсированных ранее проектов, объём вакантных площадей за последний год стабилизировался и даже показал небольшое снижение.

– В основном всё произошло за счёт ротации арендаторов, – уточнила президент УПН. – В сегменте региональных и окружных торговых центров на смену закрывшимся магазинам пришли сетевые ритейлеры эконом-сегмента. Уровень арендных ставок показал незначительный рост в начале года, а затем стабилизировался. Дальнейшее развитие рынка торговых площадей ограничивается отсутствием роста реальных доходов населения. Что касается средней арендной ставки в торговых центрах, то она составляет 1692 рубля.

#### «Загородка-2017» – это в основном участки

89 % в объёме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % – на долю сблокированных домов. За 10 лет структура рынка «загородки» изменилась кардинально, тогда 80 % объектов составляли коттеджи, 15 % – сблокированные дома и 5 % – участки.

Рынок земли ещё более упростился и насытился дешёвым предложением, основу которого представляют неподготовленные участки без коммуникаций.

В сегменте коттеджей и таунхаусов 27 % объектов приходится на долю готовых домовладений, 20 – на долю строящихся и 53 % – предлагаемых подрядов на строительство. Одна из тенденций рынка – рост низкобюджетных проектов и упрощение предложения.

#### Ипотека. Хорошие показатели, но расти они не будут

Рынок ипотеки показал хороший рост в этом году, и на рынке новостроек он вылился в увеличение количества сделок на 27 %. Доля ипотечных покупок на этом рынке составила 53 %. На вторичном рынке рост ипотеки составил 25 %, а доля ипотеки выросла почти до 60 %. В то же время в текущей выдаче около 25–30 % составляют сделки по рефинансированию действующих кредитов.

Риэлторы не перестают указывать на то, что рынок недвижимости очень зависит от ипотеки и любые изменения ставок, ужесточение требований к заёмщикам отражаются на количестве и качестве покупок недвижимости.

#### Итоги ипотеки от Банковского союза

За девять месяцев 2017 года в Свердловской области было выдано 23 тысячи ипотечных кредитов, что превышает предыдущий показатель на 22 %. К концу года, по оценке банкиров, общее число кредитов превысит 30 тысяч. По словам Евгения Болотина, заместителя председателя Уральского банковского союза, это не рекорд, в соседнем Татарстане, например, было выдано 27 тысяч кредитов, правда, примерно на ту же сумму, что и в Екатеринбурге.

### О суммах

В нашей области в виде ипотечных кредитов банки выдали заёмщикам 40 млрд рублей, что на 30 % больше, чем за 9 месяцев прошлого года. До 31 декабря сумма кредитов ещё вырастет и, возможно, составит 50 млрд рублей.

Банковским сообществом отмечается, что четверть кредитов выдаётся на покупку жилья по схеме долевого участия в строительстве – около 5500 кредитов. Это на 16 % больше аналогичного периода прошлого года. Сумма ипотечного кредита растёт, и в рублях общая выданная сумма на «долёвку» составила 11 млрд рублей.

### О сроках

Представитель Уральского банковского союза заметил также, что в нашем регионе ипотечные кредиты на готовое жильё в среднем берутся на 15 лет и на 16 лет – по долевого строительству. В других регионах картина кредитного срока отличается, например, в Тюменской области кредиты выдаются в среднем на 17 лет.

### О ставках

Средняя ставка по ипотеке в Свердловской области с начала года составляла 11,17 %. Правда, за сентябрь величина средней ставки составила 9,84 %.

Валютных ипотечных кредитов в этом году в нашем регионе не выдавалось. Ситуация для этой категории заёмщиков, ранее взявших валютные кредиты, постепенно решается за счёт проведения процедуры банкротства, и с 3 млрд рублей задолженность снизилась до 500 млн рублей. Объём просроченной задолженности уменьшился до 350 млн рублей.

### Долг и просрочка

В целом же задолженность по выданным ипотечным кредитам в нашей области на 1 октября 2017 года составляет 162 млрд рублей. Из них просроченная задолженность – 2,3 млрд рублей. Это 1,4 %, – значительно ниже, чем по потребительским кредитам и кредитам юридическим лицам.

### Перспективы – роста не будет

Банкиры считают, что в следующем году не будет большого роста ипотеки из-за того, что Екатеринбург достиг потолка в объёме продаж недвижимости. Темпы строительства опережают темпы роста численности населения, и на первичном рынке представлено 17 тысяч квартир, которые должен кто-то купить. Евгений Болотин предполагает, что для оживления рынка в Екатеринбурге нужно запускать программу реновации, сноса ветхого и аварийного жилья.

### **3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 2. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия.

- ♦ *Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. Оцениваемый земельный участок имеет ровную поверхность, круглогодичный доступ, находится в достаточной близости от остановок общественного транспорта, расположен в районе индивидуальной жилой застройки. Площадь земельного участка, а также его расположение в жилых районах и вблизи от природных комплексов (реки) благоприятствуют жилой застройке. Коммерческая застройка нецелесообразна ввиду малой площади земельного участка и его расположения в коттеджном поселке.
- ♦ *Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений. Объект оценки относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования для эксплуатации

индивидуального жилого дома. Таким образом, юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости.

- ♦ *Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.* Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости, то единственным возможным вариантом использования земельного участка, финансово оправданным и максимально экономически эффективным, является его использование под застройку жилыми объектами.

*Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство на нем индивидуального жилого дома.*

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

### **5.1 Методы оценки**

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);

- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает

наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;

- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в

соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоит дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

## **5.2 Рыночный (сравнительный) подход**

**В соответствии с IFRS 13** при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

**В соответствии с ФСО №1** сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### 5.3 Доходный подход

**В соответствии с IFRS 13** при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

#### Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

#### 5.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**В соответствии с IFRS 13** при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

**В соответствии с ФСО №1** затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

## 5.5 Выводы

*Объект оценки представляет собой жилой дом. Учитывая тот факт, что объект оценки не является доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение не применять доходный подход.*

*Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Асбесте (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.*

*Объект оценки состоит земельного участка и жилого дома, и для таких объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода. Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.*

## **6. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

#### **6.1.1 Подбор объектов-аналогов**

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков в г. Асбесте, где в большинстве случаев указывается стоимость за сотку, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в сотках ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>), а также аналитические статьи (<http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.zemer.ru/info/price/primary/>).

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 5 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице. Описание объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Описание отобранных объектов-аналогов

| Группы элементов сравнения                                 | Характеристики объектов-аналогов  | Объект оценки                                                                                                      | Объект-аналог № 1                                                       | Объект-аналог № 2                                                             | Объект-аналог № 3                                           | Объект-аналог № 4                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Качество передаваемых прав</b>                          | Передаваемое право                | Собственность                                                                                                      | Собственность                                                           | Собственность                                                                 | Собственность                                               | Собственность                                                               |
|                                                            | Обременения                       | Не зарегистрировано                                                                                                | Не выявлены                                                             | Не выявлены                                                                   | Не выявлены                                                 | Не выявлены                                                                 |
| <b>Условия финансирования</b>                              | Нетипичные условия финансирования | Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость                         | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                           | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                 | Нетипичные условия финансирования отсутствуют               | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                               |
| <b>Условия продажи</b>                                     | Особые условия продажи            | Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость на базе рыночной стоимости | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                  | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                        | Нетипичные условия продажи отсутствуют                      | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                      |
| <b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b> | Нетипичные расходы                | Нетипичные расходы отсутствуют                                                                                     | Нетипичные расходы отсутствуют                                          | Нетипичные расходы отсутствуют                                                | Нетипичные расходы отсутствуют                              | Нетипичные расходы отсутствуют                                              |
| <b>Поправка на условия рынка</b>                           | Время продажи                     | авг. 18                                                                                                            | 2018, август                                                            | 2018, август                                                                  | 2018, август                                                | 2018, август                                                                |
|                                                            | Торг                              |                                                                                                                    | Предусмотрен                                                            | Предусмотрен                                                                  | Предусмотрен                                                | Предусмотрен                                                                |
| <b>Местоположение</b>                                      | Адрес расположения                | Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90                                                                | Ул. Береговая, 23, Асбест, Свердловская область                         | Ул. Рябиновая, Асбест, Свердловская область                                   | Россия, Свердловская область, Асбест, Черемша, улица Репина | Асбест, Свердловская область                                                |
| <b>Физические характеристики</b>                           | Площадь, сот.                     | 9,49                                                                                                               | 10                                                                      | 10                                                                            | 11                                                          | 8                                                                           |
|                                                            | Наличие строений на участке       | Без учета строений                                                                                                 | Отсутствуют                                                             | Отсутствуют                                                                   | Отсутствуют                                                 | Отсутствуют                                                                 |
|                                                            | Конфигурация и рельеф             | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов                                                          | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов               | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов                     | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов   | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов                   |
| <b>Экономические характеристики</b>                        | Организованные подъездные пути    | Имеются                                                                                                            | Имеются                                                                 | Имеются                                                                       | Имеются                                                     | Имеются                                                                     |
| <b>Использование</b>                                       | Категория земель                  | Населенных пунктов                                                                                                 | Населенных пунктов                                                      | Населенных пунктов                                                            | Населенных пунктов                                          | Населенных пунктов                                                          |
|                                                            | Вид разрешенного использования    | ИЖС                                                                                                                | ИЖС                                                                     | ИЖС                                                                           | ИЖС                                                         | ИЖС                                                                         |
| <b>Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости</b>   | Доступные инженерные коммуникации | Коммуникации подведены, однако учитываются в расчете стоимости жилого дома                                         | Коммуникации по границе участка                                         | Коммуникации по границе участка                                               | Коммуникации по границе участка                             | Коммуникации по границе участка                                             |
| <b>Стоимостные характеристики</b>                          | Стоимость, руб.                   |                                                                                                                    | 600 000,00                                                              | 590 000,00                                                                    | 800 000,00                                                  | 500 000,00                                                                  |
| <b>Источники</b>                                           | Интернет источник                 |                                                                                                                    | <a href="https://www.domofond.ru/ucha">https://www.domofond.ru/ucha</a> | <a href="https://www.domofond.ru/uchasto">https://www.domofond.ru/uchasto</a> | <a href="https://www.domofond.r">https://www.domofond.r</a> | <a href="https://www.domofond.ru/uchast">https://www.domofond.ru/uchast</a> |

| Группы элементов сравнения | Характеристики объектов-аналогов | Объект оценки | Объект-аналог № 1                      | Объект-аналог № 2                   | Объект-аналог № 3                            | Объект-аналог № 4                    |
|----------------------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| информации                 |                                  |               | stokzemli-na-prodazhu-asbest-164012091 | kzemli-na-prodazhu-asbest-211213728 | u/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197184431 | okzemli-na-prodazhu-asbest-197885141 |
|                            | Телефон, контактное лицо         |               | 8-921-625-93-12                        | 8-922-601-13-41                     | 8-900-200-55-93                              | 8-967-855-13-13                      |

*Источник: открытые источники информации*

## **6.1.2 Описание вводимых корректировок**

### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности, все подобранные объекты-аналоги принадлежат их продавцам на праве собственности. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения не зарегистрированы, у подобранных объектов-аналогов не выявлены. Таким образом, корректировка на качество передаваемых прав не требуется.

### **2. Условия финансирования**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

### **3. Условия продажи**

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые,

деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Особых условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

#### 4. Условия рынка

##### **Дата предложения**

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. Так как все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

##### **Скидка к цене предложения**

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения. В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика -2017. Земельные участки», 2017 г, Нижний Новгород, стр. 307, для земельных участков под ИЖС на активном рынке (учитывая расположение оцениваемого объекта), средняя корректировка на торг по средним городам равна -13,3%.

| Класс объектов                                        | Таблица 203    |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Активный рынок |                        |       |
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 13,3%          | 12,7%                  | 14,0% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 11,8%          | 11,3%                  | 12,4% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,6%          | 15,7%                  | 17,5% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,7%          | 11,1%                  | 12,3% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 10,7%          | 10,0%                  | 11,4% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 15,3%          | 14,5%                  | 16,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,1%          | 12,4%                  | 13,7% |

#### 5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При

сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в г. Асбест, в непосредственной близости друг от друга.

### **Окружение**

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости с водоемами, инфраструктура вокруг объектов сопоставима, корректировка не требуется.

## **6. Физические характеристики объекта**

### **Площадь земельного участка**

Корректировка на площадь определялась на основании Сборника оценщика недвижимости под. Ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 124

| Площадь, кв.м    |            | Земельные участки под ИЖС |           |           |            |        |
|------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------|------------|--------|
|                  |            | аналог                    |           |           |            |        |
|                  |            | <1500                     | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | ≥10000 |
| объект<br>оценки | <1500      | 1,00                      | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                  | 1500-3000  | 0,95                      | 1,00      | 1,09      | 1,18       | 1,21   |
|                  | 3000-6000  | 0,87                      | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                  | 6000-10000 | 0,81                      | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                  | ≥10000     | 0,78                      | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги по площади относятся к одному сегменту земельных участков (менее 1 500 кв. м), корректировка не требуется.

### **Наличие строений на участке**

Расчет оцениваемого земельного участка ведется без учета строений, у подобранных объектов-аналогов строения отсутствуют, корректировка не требуется.

### **Конфигурация и рельеф земельного участка**

У объекта оценки и всех объектов – аналогов конфигурация и рельеф участка является удобной для возведения строений, в связи, с чем корректировка не требуется.

## **7. Экономические характеристики**

Важной экономической характеристикой земельных участков является транспортная доступность. Так как объекты-аналоги имеют схожий уровень транспортной доступности с объектом оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

## **8. Вид использования и (или) зонирование**

На использование земельного участка влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого участка от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги, относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, объекты-аналоги подобраны с сопоставимым назначением – для индивидуального жилищного строительства. Корректировка по данному фактору не требуется.

## **9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

У объекта оценки и объектов –аналогов отсутствует, корректировка не требуется.

## **10. Другие характеристики влияющие на стоимость**

### ***Наличие коммуникаций***

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки. У объекта оценки коммуникации учитываются по границе, у всех объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, корректировка не требуется.

## 6.1.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

| Элементы сравнения                                         | Ед. срав. | Объект оценки                                                                                                      | Объект-аналог №1                              | Объект-аналог №2                              | Объект-аналог №3                              | Объект-аналог №4                              |
|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Цена продажи (предложения)                                 | руб.      |                                                                                                                    | 600 000,00                                    | 590 000,00                                    | 800 000,00                                    | 500 000,00                                    |
| Общая площадь                                              | сот.      | 9,49                                                                                                               | 10                                            | 10                                            | 11                                            | 8                                             |
| Цена объектов-аналогов без учета НДС                       | руб./сот. |                                                                                                                    | 60 000,00                                     | 59 000,00                                     | 72 727,27                                     | 62 500,00                                     |
| <b>Передаваемые права</b>                                  |           |                                                                                                                    |                                               |                                               |                                               |                                               |
| Качество прав                                              |           | Собственность                                                                                                      | Собственность                                 | Собственность                                 | Собственность                                 | Собственность                                 |
| Корректировка, %                                           | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Обременения                                                |           | Не зарегистрировано                                                                                                | Не выявлены                                   | Не выявлены                                   | Не выявлены                                   | Не выявлены                                   |
| Корректировка, %                                           | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Скорректированная цена                                     | руб./сот. |                                                                                                                    | 60 000,00                                     | 59 000,00                                     | 72 727,27                                     | 62 500,00                                     |
| <b>Условия финансирования</b>                              |           |                                                                                                                    |                                               |                                               |                                               |                                               |
| Условия финансирования                                     |           | Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость                         | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Корректировка, %                                           | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Скорректированная цена                                     | руб./сот. |                                                                                                                    | 60 000,00                                     | 59 000,00                                     | 72 727,27                                     | 62 500,00                                     |
| <b>Условия продажи</b>                                     |           |                                                                                                                    |                                               |                                               |                                               |                                               |
| Особые условия                                             |           | Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость на базе рыночной стоимости | Нетипичные условия продажи отсутствуют        | Нетипичные условия продажи отсутствуют        | Нетипичные условия продажи отсутствуют        | Нетипичные условия продажи отсутствуют        |
| Корректировка, %                                           | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Скорректированная цена                                     | руб./сот. |                                                                                                                    | 60 000,00                                     | 59 000,00                                     | 72 727,27                                     | 62 500,00                                     |
| <b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b> |           |                                                                                                                    |                                               |                                               |                                               |                                               |
| Особые расходы                                             |           | Нетипичные расходы отсутствуют                                                                                     | Нетипичные расходы отсутствуют                | Нетипичные расходы отсутствуют                | Нетипичные расходы отсутствуют                | Нетипичные расходы отсутствуют                |
| Величина поправки                                          | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Цена, скорректированная                                    | руб./сот. |                                                                                                                    | 60 000,00                                     | 59 000,00                                     | 72 727,27                                     | 62 500,00                                     |
| <b>Условия рынка</b>                                       |           |                                                                                                                    |                                               |                                               |                                               |                                               |
| Время продажи                                              |           | 2018, август                                                                                                       | 2018, август                                  | 2018, август                                  | 2018, август                                  | 2018, август                                  |
| Величина поправки                                          | %         |                                                                                                                    | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         | 0,00%                                         |
| Отличие цены предложения                                   |           |                                                                                                                    | Предусмотрен                                  | Предусмотрен                                  | Предусмотрен                                  | Предусмотрен                                  |

| Элементы сравнения                                             | Ед. срав. | Объект оценки                                                              | Объект-аналог №1                                          | Объект-аналог №2                                          | Объект-аналог №3                                            | Объект-аналог №4                                          |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| от цены сделки                                                 |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | -13,30%                                                   | -13,30%                                                   | -13,30%                                                     | -13,30%                                                   |
| Цена, скорректированная                                        | руб./сот. |                                                                            | 52 020,00                                                 | 51 153,00                                                 | 63 054,54                                                   | 54 187,50                                                 |
| <b>Местоположение</b>                                          |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Адрес расположения                                             |           | Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90                        | Ул. Береговая, 23, Асбест, Свердловская область           | Ул. Рябиновая, Асбест, Свердловская область               | Россия, Свердловская область, Асбест, Черемша, улица Репина | Асбест, Свердловская область                              |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| <b>Физические характеристики</b>                               |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Площадь земельного участка                                     | сот.      | 9,49                                                                       | 10                                                        | 10                                                        | 11                                                          | 8                                                         |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Наличие строений на участке                                    |           | Без учета строений                                                         | Отсутствуют                                               | Отсутствуют                                               | Отсутствуют                                                 | Отсутствуют                                               |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Конфигурация и рельеф                                          |           | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов                  | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов   | Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| <b>Экономические характеристики</b>                            |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Организованные подъездные пути                                 |           | Имеются                                                                    | Имеются                                                   | Имеются                                                   | Имеются                                                     | 0,00                                                      |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| <b>Использование</b>                                           |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Категория земель                                               |           | Населенных пунктов                                                         | Населенных пунктов                                        | Населенных пунктов                                        | Населенных пунктов                                          | Населенных пунктов                                        |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Вид разрешенного использования                                 |           | ИЖС                                                                        | ИЖС                                                       | ИЖС                                                       | ИЖС                                                         | ИЖС                                                       |
| Величина поправки                                              | руб.      |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| <b>Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости</b>       |           |                                                                            |                                                           |                                                           |                                                             |                                                           |
| Доступные инженерные коммуникации                              |           | Коммуникации подведены, однако учитываются в расчете стоимости жилого дома | Коммуникации по границе участка                           | Коммуникации по границе участка                           | Коммуникации по границе участка                             | Коммуникации по границе участка                           |
| Величина поправки                                              | %         |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок |           |                                                                            | 0,00%                                                     | 0,00%                                                     | 0,00%                                                       | 0,00%                                                     |
| Цена, скорректированная по второй группе поправок              |           |                                                                            | 52 020,00                                                 | 51 153,00                                                 | 63 054,54                                                   | 54 187,50                                                 |

| Элементы сравнения                  | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|-------------------------------------|-----------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая валовая коррекция             |           |               | 13,300           | 13,300           | 13,300           | 13,300           |
| Весовой коэффициент                 |           |               | 0,250            | 0,250            | 0,250            | 0,250            |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./сот. | 55 103,76     |                  |                  |                  |                  |
| Площадь объекта оценки              | сот.      | 9,49          |                  |                  |                  |                  |
| Стоимость всего земельного участка  | руб.      | 522 935       |                  |                  |                  |                  |

Источник: расчеты Оценщика

## 6.2 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 6.2.1 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже жилых домов в г. Асбесте, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: [//www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения жилой недвижимости оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>3</sup>.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение<sup>4</sup>. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-жилые дома на земельных участках.

---

<sup>3</sup> Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

<sup>4</sup> Ст. 435 ГК РФ

Таблица 13. Описание отобранных объектов-аналогов

| Группы элементов сравнения                          | Характеристики объектов-аналогов  | Объект оценки                                                                                    | Объект-аналог № 1                                                    | Объект-аналог № 2                                                    | Объект-аналог № 3                                                    | Объект-аналог № 4                                                    |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Качество передаваемых прав                          | Передаваемое право на улучшения   | Право общей долевой собственности на дом, право общей долевой собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок |
|                                                     | Обременения                       | Не зарегистрированы                                                                              | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          |
| Условия финансирования                              | Нетипичные условия финансирования | Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость       | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        |
| Условия продажи                                     | Нетипичные условия продажи        | Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость              | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | Нетипичные расходы                | Нетипичные расходы отсутствуют                                                                   | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       |
| Поправка на условия рынка                           | Время продажи                     | Август 2018                                                                                      | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          |
|                                                     | Торг                              |                                                                                                  | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         |
| Местоположение                                      | Адрес расположения                | Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90                                              | Свердловская область, Асбест, Асбест, Свердловская область           | ул Парковая д.42, Асбест, Свердловская область                       | Больничная ул, 24, Асбест, Свердловская область                      | Асбест посёлок Белокаменный, Асбест, Свердловская область            |
| Физические характеристики                           | Площадь, кв. м                    | 53,80                                                                                            | 48,60                                                                | 100,00                                                               | 48,00                                                                | 90,00                                                                |
|                                                     | Площадь земельного участка, сот.  | 9,49                                                                                             | 3,00                                                                 | 8,00                                                                 | 7,00                                                                 | 6,00                                                                 |
|                                                     | Материал стен                     | Шлакобетонные                                                                                    | Кирпичный                                                            | Кирпичный                                                            | Бревно                                                               | Шлакобетонные                                                        |
|                                                     | Вид и состояние отделки           | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                                                   | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       |
|                                                     | Коммуникации                      | Электричество, отопление                                                                         | Электричество,                                                       | Электричество, отопление                                             | Электричество,                                                       | Электричество,                                                       |

| Группы элементов сравнения   | Характеристики объектов-аналогов      | Объект оценки                                      | Объект-аналог № 1                                                                                                               | Объект-аналог № 2                                                                                                               | Объект-аналог № 3                                                                                                               | Объект-аналог № 4                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                       | автономное, водоснабжение                          | отопление автономное, водоснабжение                                                                                             | автономное, водоснабжение                                                                                                       | отопление автономное, водоснабжение                                                                                             | отопление автономное, водоснабжение                                                                                             |
|                              | Дополнительные постройки              | Имеются                                            | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         |
| Экономические характеристики | Наличие долгосрочных договоров аренды | Отсутствуют                                        | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     |
|                              | Расходы по содержанию                 | Расходы по содержанию дома и придомовой территории | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     |
| Использование                | Наиболее эффективное использование    | Жилое                                              | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость, руб.                       |                                                    | 1 200 000,00                                                                                                                    | 2 600 000,00                                                                                                                    | 1 350 000,00                                                                                                                    | 2 400 000,00                                                                                                                    |
| Источники информации         | Интернет источник                     |                                                    | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105</a> |
|                              | Контактное лицо                       |                                                    | 8-904-540-62-79                                                                                                                 | 8-922-206-77-40                                                                                                                 | 8-912-239-74-00                                                                                                                 | 8-922-135-97-47                                                                                                                 |

Источник: открытые информационные источники

## 6.2.2 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

### 1. Корректировка на наличие прав на земельный участок

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном селе с оцениваемым объектом, Оценщик считает возможным, при определении рыночной стоимости 1 сот. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объекту-аналогам производственного комплекса, представлен в разделе 6.1. настоящего Отчета. Справедливая стоимость 1 сот. равна: 55 103,76 руб. Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

Таблица 14. Расчет корректировки на стоимость земельного участка

| Группы элементов сравнения                       | Ед. изм.   | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Корректировка на земельный участок</b>        |            |               |                   |                   |                   |                   |
| Цена предложения                                 | руб.       | -             | 1 200 000,00      | 2 600 000,00      | 1 350 000,00      | 2 400 000,00      |
| Площадь земельного участка                       | сот.       | 9,49          | 9,49              | 3,00              | 8,00              | 7,00              |
| Стоимость земельного участка, руб.               |            |               |                   | 165 311,28        | 440 830,08        | 385 726,32        |
| Цена предложения домовладения за единицу площади | руб./кв. м | -             | -                 | 21 289,89         | 21 591,70         | 20 089,04         |

Источник: расчеты Оценщика

### 2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемое помещение. На дату оценки оцениваемое помещение имеет ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.<sup>5</sup> У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

### **3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты; рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемое помещение в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

### **4. Условия продажи**

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи

---

<sup>5</sup> Раздел. 1.4.2.

влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

## 5. Условия рынка

### **Время продажи**

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

### **Скидка к цене предложения**

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А., корректировка на торг выбрана для активного рынка для жилых домов по среднему значению равному – 9,7%.

| Россия, г. Асбест            |                | Таблица 133            |       |
|------------------------------|----------------|------------------------|-------|
| Класс объектов               | Активный рынок |                        |       |
|                              | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений жилых домов |                |                        |       |
| 1. Дачи                      | 9,7%           | 8,9%                   | 10,6% |
| 2. Дома                      | 8,4%           | 7,9%                   | 9,0%  |
| 3. Таунхаусы                 | 8,2%           | 7,7%                   | 8,8%  |
| 4. Коттеджи                  | 8,9%           | 8,3%                   | 9,5%  |

## 6. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

## Адрес расположения

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в г. Асбест, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

## 7. Физические характеристики объекта

### Площадь

С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 61

| 2.Дома, 3.Таунхаусы |         | аналог |        |         |      |
|---------------------|---------|--------|--------|---------|------|
| Площадь, кв.м       |         | <50    | 50-100 | 100-200 | ≥200 |
| объект<br>оценки    | <50     | 1,00   | 1,06   | 1,18    | 1,23 |
|                     | 50-100  | 0,94   | 1,00   | 1,11    | 1,16 |
|                     | 100-200 | 0,85   | 0,90   | 1,00    | 1,04 |
|                     | ≥200    | 0,81   | 0,86   | 0,96    | 1,00 |

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

| Группы элементов сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|----------------------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь дома         | кв. м    | 53,80         | 48,60             | 100,00            | 48,00             | 90,00             |
| Величина поправки          | %        | -             | -6,00%            | 0,00%             | -6,00%            | 0,00%             |

### Материал стен

У оцениваемого жилого дома материал стен выполнен шлакоблоков, у объектов-аналогов материал стен различный, требуется корректировка.

В данном случае корректировка применялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Жилые дома. ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А., стр. 163

Таблица 69

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

| Материал стен |                        | аналог |      |      |      |      |      |
|---------------|------------------------|--------|------|------|------|------|------|
| объект оценки | кирпичные              | 1,00   | 1,20 | 1,33 | 1,22 | 1,22 | 1,12 |
|               | шлакоблочные           | 0,83   | 1,00 | 1,11 | 1,01 | 1,01 | 0,93 |
|               | каркасно-деревянные    | 0,75   | 0,90 | 1,00 | 0,91 | 0,91 | 0,84 |
|               | из клееного бруса      | 0,82   | 0,99 | 1,09 | 1,00 | 1,00 | 0,92 |
|               | бревенчатые            | 0,82   | 0,99 | 1,09 | 1,00 | 1,00 | 0,92 |
|               | из пенобетонных блоков | 0,89   | 1,07 | 1,19 | 1,09 | 1,09 | 1,00 |

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 16. Расчет корректировки на материал стен

| Группы элементов сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|----------------------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Материал                   | кв. м    | Кирпич        | Кирпичный         | Кирпичный         | Бревно            | Шлакобетонные     |
| Величина поправки          | %        | -             | -17,00%           | -17,00%           | 1,00%             | 0,00%             |

Источник: расчеты Оценщика

### Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние объекта оценки требует проведения капитального ремонта, состояние объектов-аналогов: хорошее. Корректировка определялась на основании экспертной шкалы, приведенной ниже.

Таблица 17. Описание отобранных объектов-аналогов

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                                            | Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 0-20                | Хорошее                       | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.                                                                                        | До 10                                                   |
| 21-40               | Удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.                                                                                                                 | 15-30                                                   |
| 41-60               | Неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                              | 40-80                                                   |
| 61-80               | Плохое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. | 90-120                                                  |

*Таблица 2.2., стр.44 учебно-методического пособия «Основы ценообразования строительства и нормативы эксплуатации зданий и сооружений» под редакцией Первого института независимой оценки и аудита, С.-Пб., 1997 г.*

Состояние объекта оценки и подобранных аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

### **Коммуникации**

У объекта оценки и подобранных объектов – аналогов коммуникации сопоставимы, корректировка не требуется.

## **8. Вид использования и (или) зонирование**

Расходы на содержание сопоставимы ввиду сопоставимости коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка не требуется.

## **9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

## **10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

**6.2.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА***Таблица 18. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода*

| Группы элементов сравнения                                 | Характеристики объектов-аналогов  | Объект оценки                                                                                    | Объект-аналог № 1                                                    | Объект-аналог № 2                                                    | Объект-аналог № 3                                                    | Объект-аналог № 4                                                    |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Качество передаваемых прав</b>                          | Передаваемое право на улучшения   | Право общей долевой собственности на дом, право общей долевой собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок | Право собственности на дом, право собственности на земельный участок |
|                                                            | Обременения                       | Не зарегистрированы                                                                              | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          | Не выявлены                                                          |
| <b>Условия финансирования</b>                              | Нетипичные условия финансирования | Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость       | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        |
| <b>Условия продажи</b>                                     | Нетипичные условия продажи        | Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость              | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               |
| <b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b> | Нетипичные расходы                | Нетипичные расходы отсутствуют                                                                   | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       | Нетипичные расходы отсутствуют                                       |
| <b>Поправка на условия рынка</b>                           | Время продажи                     | Август 2018                                                                                      | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          | Август 2018                                                          |
|                                                            | Торг                              |                                                                                                  | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         | Предусмотрен                                                         |
| <b>Местоположение</b>                                      | Адрес расположения                | Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90                                              | Свердловская область, Асбест, Асбест, Свердловская область           | ул Парковая д.42, Асбест, Свердловская область                       | Больничная ул, 24, Асбест, Свердловская область                      | Асбест посёлок Белокаменный, Асбест, Свердловская область            |
| <b>Физические характеристики</b>                           | Площадь, кв. м                    | 53,80                                                                                            | 48,60                                                                | 100,00                                                               | 48,00                                                                | 90,00                                                                |
|                                                            | Площадь земельного участка, сот.  | 9,49                                                                                             | 3,00                                                                 | 8,00                                                                 | 7,00                                                                 | 6,00                                                                 |
|                                                            | Материал стен                     | Шлакобетонные                                                                                    | Кирпичный                                                            | Кирпичный                                                            | Бревно                                                               | Шлакобетонные                                                        |
|                                                            | Вид и состояние отделки           | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                                                   | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       | Простая отделка в удовлетворительном состоянии                       |
|                                                            | Коммуникации                      | Электричество,                                                                                   | Электричество, отопление                                             | Электричество, отопление                                             | Электричество, отопление                                             | Электричество, отопление                                             |

| Группы элементов сравнения   | Характеристики объектов-аналогов      | Объект оценки                                      | Объект-аналог № 1                                                                                                               | Объект-аналог № 2                                                                                                               | Объект-аналог № 3                                                                                                               | Объект-аналог № 4                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                       | отопление автономное, водоснабжение                | автономное, водоснабжение                                                                                                       | автономное, водоснабжение                                                                                                       | автономное, водоснабжение                                                                                                       | автономное, водоснабжение                                                                                                       |
|                              | Дополнительные постройки              | Имеются                                            | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         | Имеются                                                                                                                         |
| Экономические характеристики | Наличие долгосрочных договоров аренды | Отсутствуют                                        | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                                                     |
|                              | Расходы по содержанию                 | Расходы по содержанию дома и придомовой территории | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     | Сопоставимы                                                                                                                     |
| Использование                | Наиболее эффективное использование    | Жилое                                              | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           | Жилое                                                                                                                           |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость, руб.                       |                                                    | 1 200 000,00                                                                                                                    | 2 600 000,00                                                                                                                    | 1 350 000,00                                                                                                                    | 2 400 000,00                                                                                                                    |
| Источники информации         | Интернет источник                     |                                                    | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255</a> | <a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105</a> |
|                              | Контактное лицо                       |                                                    | 8-904-540-62-79                                                                                                                 | 8-922-206-77-40                                                                                                                 | 4-912-239-74-00                                                                                                                 | 8-922-135-97-47                                                                                                                 |

Источник: расчеты Оценщика

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками.

В связи с тем, что объект оценки и отдельно земельный участок общей площадью 949 кв. м оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 19. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

| Наименование объекта                                                                     | Доходный                                | Затратный                               | Сравнительный |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
| Объект оценки                                                                            | Не применялся,<br>обоснованный<br>отказ | Не применялся,<br>обоснованный<br>отказ | 1 452 215     |
| Удельный вес подхода                                                                     | 0,00                                    | 0,00                                    | 1,00          |
| Итоговая величина справедливой стоимости<br>объекта оценки, руб. (НДС не облагается)     | 1 452 215                               |                                         |               |
| В том числе                                                                              |                                         |                                         |               |
| Земельный участок общей площадью 949 кв. м,<br>кадастровый номер: 66:34:0501002:93       | Не применялся,<br>обоснованный<br>отказ | Не применялся,<br>обоснованный<br>отказ | 522 935       |
| Удельный вес подхода                                                                     | 0,00                                    | 0,00                                    | 1,00          |
| Итоговая величина справедливой стоимости<br>земельного участка, руб. (НДС не облагается) | 522 935                                 |                                         |               |

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

### 8.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

## **8.2 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

## **8.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, [www.gks.ru](http://www.gks.ru);
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru); <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Отчет:</b>                  | документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Объект оценки:</b>          | объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Дата оценки:</b>            | дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.<br>Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Право собственности:</b>    | право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)                                                                                                                        |
| <b>Собственник:</b>            | физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Цена:</b>                   | денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Справедливая стоимость:</b> | есть 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>♦ объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;</li> <li>♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и</li> </ul> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>• при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества);</li> <li>• при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;</li> <li>• при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;</li> <li>• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>• при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul> |
| <b>Определение кадастровой стоимости объекта оценки:</b>  | определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Стоимость объекта оценки:</b>                          | расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Итоговая стоимость объекта оценки:</b>                 | определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Процесс оценки:</b>                                    | определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Подход к оценке:</b>                                   | совокупность методов оценки, объединенных общей методологией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Метод оценки:</b>                                      | способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Затраты:</b>                                           | денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Наиболее эффективное использование объекта оценки:</b> | использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Экспертиза отчета об оценке:</b>                       | совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                        |                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | различных подходов к оценке и методов оценки                                                                                                                                        |
| <b>Затратный подход:</b>               | совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний |
| <b>Сравнительный подход:</b>           | совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними |
| <b>Доходный подход:</b>                | совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки                                                                 |
| <b>Объект-аналог объекта оценки:</b>   | признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость                                 |
| <b>Срок экспозиции объекта оценки:</b> | рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним                                                             |

## Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан

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



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R2517

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)                                                                                                                                                                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Страховая сумма</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b> | <b>Франшиза</b>                                                                                                                  | <b>Страховая премия</b>                                            |
| 30 000 000 руб. 00 коп.<br>(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Не установлен                                            | Не установлена                                                                                                                   | 17 500 руб. 00 коп.<br>(Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                          | 0,058333%                                                                                                                        |                                                                    |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                          | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г. |                                                                    |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                          | с «18» июня 2018 г.                                                                                                              | по «17» июня 2019 г.                                               |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. Д.Е. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»

ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

тел.: +7 (495) 727 4445  
**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                      |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |                                                             |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова д.8 стр.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                      |                                                             |
| <b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |                                                                                                                                      |                                                             |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                      |                                                             |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                      |                                                             |
| <b>Страховая сумма</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                      | <b>Страховая премия</b>                                     |
| 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                      | 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек). |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b><br>(в % от страховой суммы)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,044%                                                                                                                               |                                                             |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г. |                                                             |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | с «02» сентября 2017 г.                                                                                                              | по «01» сентября 2018 г.                                    |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). |                                                                                                                                      |                                                             |

**СТРАХОВЩИК:**

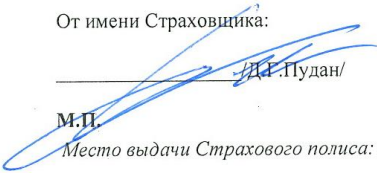
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
Д.И. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

## Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

### Информация об объектах-аналогах земельных участков

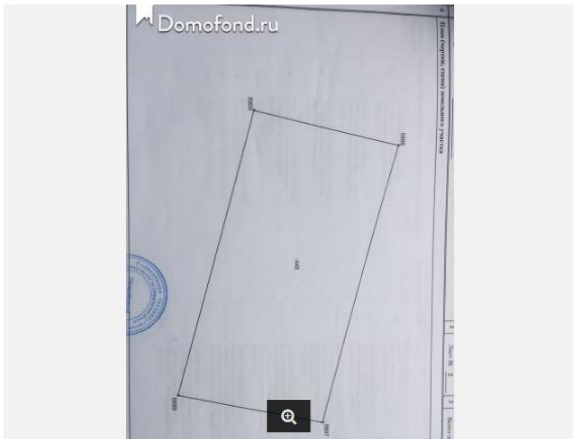
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-164012091>

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-164012091>

**600 000 РУБ.**  
В ипотеку за 7 298 РУБ./мес.  
Выбрать ипотечную программу

**Земли поселений, 10 соток на продажу**  
ул Береговая, 23, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное  
Получать похожие объявления



Domofond.ru

Наталья  
Размещает объявления: 2 года 11 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Всего за 3 месяца: 0

8 912 625-93-12

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google Plus

Связаться с владельцем 8 912 625-93-12

**Земли поселений, 10 соток**

Участок расположен в престижном районе старой Черемши, ИЖС, собственность. Газ, электричество по меже. В шаговой доступности лесной массив, река, родник, инфраструктура города. Участок ровной прямоугольной формы. Тихое место.

**Неделя горячих предложений TOYOTA!**

Спеццены на новые TOYOTA в наличии до 20.08! Выгода до 300 000Р. Звоните

Тест-драйв TOYOTA Кредит 5% Спецпредложения TOYOTA Выгода до 300 000Р

[toyota-yasenevo.ru](http://toyota-yasenevo.ru)

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728>

← → × Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728>

**Toyota Land Cruiser 200** август: выгода до 200 т.р. 6 центров в Москве + подарок

**590 000 РУБ.**  
В ипотеку за 7 176 РУБ./мес.  
Выбрать ипотечную программу

**Земли поселений, 10 соток на продажу**  
ул Рябиновая, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное  
Получать похожие объявления



Алексей  
Размещает объявления: 6 лет 6 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 0

8 922 601-13-41

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google Plus

Связаться с владельцем 8 922 601-13-41

**Земли поселений, 10 соток**

**Дачные участки. Рассрочка 18 месяцев**

[zemleeka.ru](http://zemleeka.ru)

→ Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728>

**590 000 РУБ.**  
В ипотеку за 7 176 РУБ./мес.  
 [Выбрать ипотечную программу](#)

**Земли поселений, 10 соток на продажу**  
ул Рябиновая, Асбест, Свердловская область  
Асбест

Включить автопоиск  
 В избранное

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

**Информация о предложении**

Цена: 590 000 РУБ.  
Цена за сотку: 59 000 РУБ.  
Тип: Участок  
Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 10 соток  
Дата обновления объявления: 01/08/2018  
Дата публикации объявления: 20/02/2018  
Номер в каталоге: 211213728

**Расположение**

ул Рябиновая, Асбест, Свердловская область

Это предложение Похожие предложения

**Дачные участки. Рассрочка 18 месяцев**

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197184431>

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197184431>

**800 000 РУБ.**  
В ипотеку за 9 730 РУБ./мес.  
 [Выбрать ипотечную программу](#)

**Земли поселений, 11 соток на продажу**  
Россия, Свердловская область, Асбест, Черемша, улица Репина, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное  
 Получать похожие объявления

**Андрей**  
Размещает объявления: 2 года 10 мес.  
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)  
Всего за 3 месяца: 0

**8 900 200-55-93**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

**Земли поселений, 11 соток**

Участок подготовлен к строительству, разрешение на строительство получено. Газ, водопровод, канализация, электричество. Рассмотрю варианты обмена (недвижимость, стройматериалы, авто).

**Дачные участки. Рассрочка 18 месяцев**

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197885141

Защищено | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197885141

500 000 РУБ.

В ипотеку за 6 081 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 8 соток на продажу

Асбест, Свердловская область

Асбест

В избранное

Получать похожие объявления

АН "ПРОСПЕКТ"

Размещает объявления: 5 лет 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 103

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 76

8 967 855-13-13

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk

g

f

t

g+

Реквизиты

Участки в готовом посёлке «ПЕТРУХИНО»

petruhino-group.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Связаться с владельцем

8 967 855-13-13

Земли поселений, 8 соток

Земельный участок в городе. Рассмотрю обмен.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Защищено | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-197885141

500 000 РУБ.

В ипотеку за 6 081 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 8 соток на продажу

Асбест, Свердловская область

Асбест

Включить автопоиск

В избранное

Участки в готовом посёлке «ПЕТРУХИНО»

petruhino-group.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Связаться с владельцем

8 967 855-13-13

Земли поселений, 8 соток

Земельный участок в городе. Рассмотрю обмен.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 62 500 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 8 соток

Дата обновления объявления: 24/07/2018

Дата публикации объявления: 14/01/2018

Номер в каталоге: 197885141

Рейтинг города по мнению местных жителей

Асбест →

Информацию об организаторе акции, а также о правилах ее проведения, количестве специальных предложений, месте и порядке их получения можно узнать у официального дилера Mazda, ООО «РОЛЬФ», ОГРН: 1045009553577 141400, Московская обл., Химки, Ленинградское шоссе, вл. № 21. Предложение действительно до 31.08.2018 г.

РОЛЬФ

**ОБИКС**  
ОЦЕНКА БИЗНЕСА  
И КОНСАЛТИНГ

76

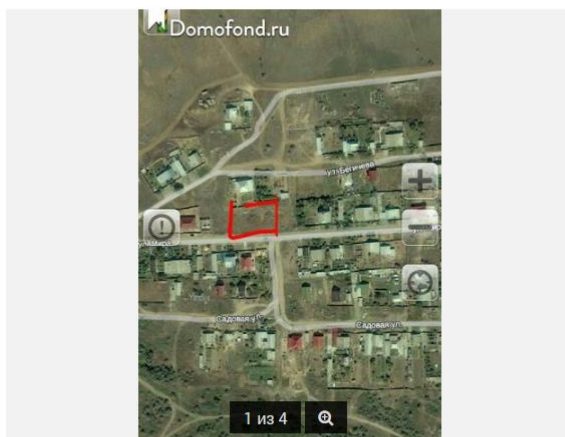
<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-leninsk-140237036>

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-leninsk-140237036>

**300 000 РУБ.** Земли поселений, 9 соток на продажу  
В ипотеку за 2 437 РУБ./мес. Ленинск, Волгоградская область  
Ленинск

В избранное

Получать похожие объявления



1  
Размещает объявления: 6 лет 8 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Всего за 3 месяца: 0

8 905 061-96-60

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

8 905 061-96-60

**Земли поселений, 9 соток**

Продаю незастроенный земельный участок по ул. Мира в Ленинске. К участку ведет асфальтовая дорога, рядом газ, вода. Благоустроенное место, недалеко река, магазины, школа, детские сады. Срочно. Возможен торг.

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/167438309/>

Защищено | <https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/167438309/>

**Участок, 12 сот.**

Волгоградская область, Ленинский район, Заплавное село На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото



Площадь  
**12 сот.**

Статус земли  
**Индивидуальное жилищное строительство**

Продается участок 12 соток по ул. Первомайской, 29 (на участок проведена зимняя вода, улица полностью газифицирована, участок огорожен металлическим забором, ухожен, земля на нем очень плодородная! В шаговой доступности остановка маршрутного такси и автобуса, школа, детский сад, магазины, почта, отделение "Сбербанка". Тип: "Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства". Документы на участок полностью готовы к сделке.

**500 000 Р** ↑ 41 667 Р/сот.

Следить за изменением цены

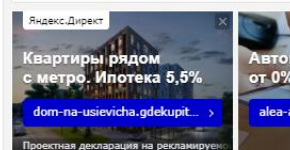
**+7 905 333-61-93**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК

ID 13775367



## Информация об объектах-аналогах жилых домов с земельными участками

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319>

Защищено | <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255655319>

**1 200 000 РУБ.**

В ипотеку за 9 903 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

**Дом на продажу**

Свердловская область, Асбест, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное

Получать похожие объявления



1 из 10



Связаться с владельцем

Показать номер

**Дом, 300 / 48.6 м<sup>2</sup>**

Продам 1/2 дома

Имеются постройки для ведения домашнего хаз-ва  
Ухоженный огород со всеми насаждениями

**Оксана Сычева**

Размещает объявления: 8 мес.

[Открыть другие объекты на продажу](#)

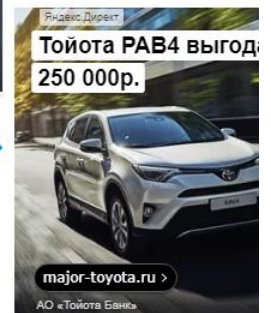
Всего за 3 месяца: 1

8 904 540-62-79

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если уверены в надежности продавца и арендодателя.

Написать владельцу объявления



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613>

Защищено | <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-211802613>

2 600 000 РУБ.

В ипотеку за 21 457 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Дом на продажу

ул Парковая д.42, Асбест, Свердловская область

Асбест

Включить автопоиск

В избранное



4 из 6

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [F](#) [T](#) [G+](#)

Реклама Директ

Участки в КП

Смартвилль! Акция!

smartville.ru

Связаться с владельцем

8 922 206-77-40

Дом, 800 / 100 м<sup>2</sup>

Продается благоустроенный кирпичный дом на Больничном городке. В доме 1 этаж, 4 комнаты, кухня, санузел, ванная комната. Гартаж пристроен к дому, смотровая яма, скважина, большой навес. Газ, Интернет, два спутниковых приемника (триколор), продажа частично с мебелью. Возможен обмен на квартиру.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 2 600 000 РУБ.

Этажность: 1

Тойота Land Cruiser 200

Тойота LC200 по акции. В августе выгода до 200 т.р. в центрах в Москве + подарок

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255>

щищено | <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-255479255>

1 350 000 РУБ.

В ипотеку за 11 141 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Дом на продажу

Асбест, Свердловская область, 101-й квартал мичурина10 а, Асбест, Свердловская область

Асбест

В избранное

Получать похожие объявления



1 из 8

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [F](#) [T](#) [G+](#)

Реклама Директ

Участки в КП

Смартвилль! Акция!

smartville.ru

Связаться с владельцем

8 912 239-74-00

Дом, 700 / 48 м<sup>2</sup>

год постройки 2012 центральное отопление вода в доме баня гараж огород

wowa

Размещает объявления: 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 2

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105>

Защищено | <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-188801105>

**2 400 000 РУБ.** Дом на продажу  
В ипотеку за 19 807 РУБ./мес.  
ул Плеханова, д. 30, Асбест, Свердловская область  
Асбест

Выбрать ипотечную программу

В избранное

Получать похожие объявления



1 из 7



Связаться с владельцем

8 922 135-97-47

**Дом, 600 / 90 м²**

Большая преддомовая территория, удобный подъезд, гараж. Центральное отопление, водопровод и канализация. Адекватный торг уместен.

**Дарья**

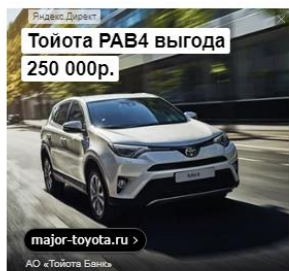
Размещает объявления: 2 года 1 мес.  
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)  
Всего за 3 месяца: 0

8 922 135-97-47

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



### Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:                         | 66:34:0501002:93                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Объект недвижимости:                                                 | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки). Площадь: 949 кв.м.<br>Адрес (местоположение): Свердловская область, г.Асбест, ул. Крупской, д. 90                                                   |
| Состав объекта недвижимости:                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                                | 2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:              | 3.1. общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6980/2, 11.11.2016 г.                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. Документы-основания:                                              | 4.1. Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.;<br>Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.                                                                                                                                                                     |
| 5. Ограничение (обременение) права:                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.1.1. вид:                                                          | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| дата государственной регистрации:                                    | 11.11.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| номер государственной регистрации:                                   | 66-66/030-66/030/300/2016-6980/3                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 11.11.2016 г. по 25.09.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.                                                                                                                                                                                       |
| основание государственной регистрации:                               | Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.;<br>Правила Доверительного управления от 01.10.2010 г.;<br>Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.                                                                                                                   |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Панкратова Е. Ю.

(фамилия, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:                         | 66:34:0501002:210                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Объект недвижимости:                                                 | Жилой дом индивидуального типа. Назначение: жилое.<br>Площадь: общая 53.8 кв.м. Количество этажей: 1.<br>Адрес (местоположение):<br>Свердловская область, г.Асбест, ул. Крупской, д. 90                                                                                                                        |
| Состав объекта недвижимости:                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                                | 2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:              | 3.1. общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6977/2, 11.11.2016 г.                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. Документы-основания:                                              | 4.1. Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.;<br>Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.                                                                                                                                                                     |
| 5. Ограничение (обременение) права:                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.1.1. вид:                                                          | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| дата государственной регистрации:                                    | 11.11.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| номер государственной регистрации:                                   | 66-66/030-66/030/300/2016-6977/3                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 11.11.2016 г. по 25.09.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.                                                                                                                                                                                       |
| основание государственной регистрации:                               | Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.;<br>Правила Доверительного управления от 01.10.2010 г.;<br>Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН2-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г.                                                                                                                   |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Панкратова Е. Ю.

(фамилия, инициалы)

Типовая форма № 2-ТИ  
Утверждена приказом ЦСУ СССР  
от 15.07.85 № 380

Ублика \_\_\_\_\_  
Исть \_\_\_\_\_  
д (поселок) \_\_\_\_\_  
н \_\_\_\_\_

Инвентарный номер \_\_\_\_\_

Реестровый номер \_\_\_\_\_

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом индивидуального жилищного фонда

с \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

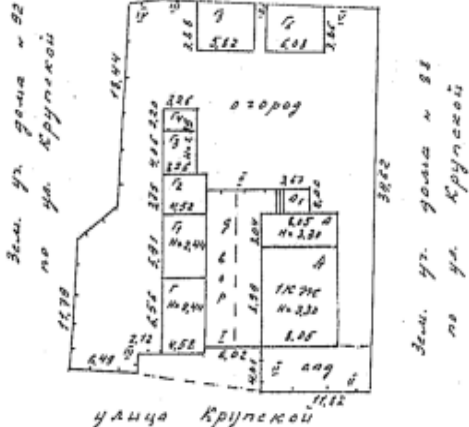
| Фамилия, имя, отчество собственника дома | Доля |
|------------------------------------------|------|
| Видурков Александр Александрович         |      |
| Родился _____                            |      |
| Живет по адресу: _____                   |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |
| _____                                    |      |

Т составлен на \_\_\_\_\_ 15 июля 2006 г. Начальник БТИ \_\_\_\_\_



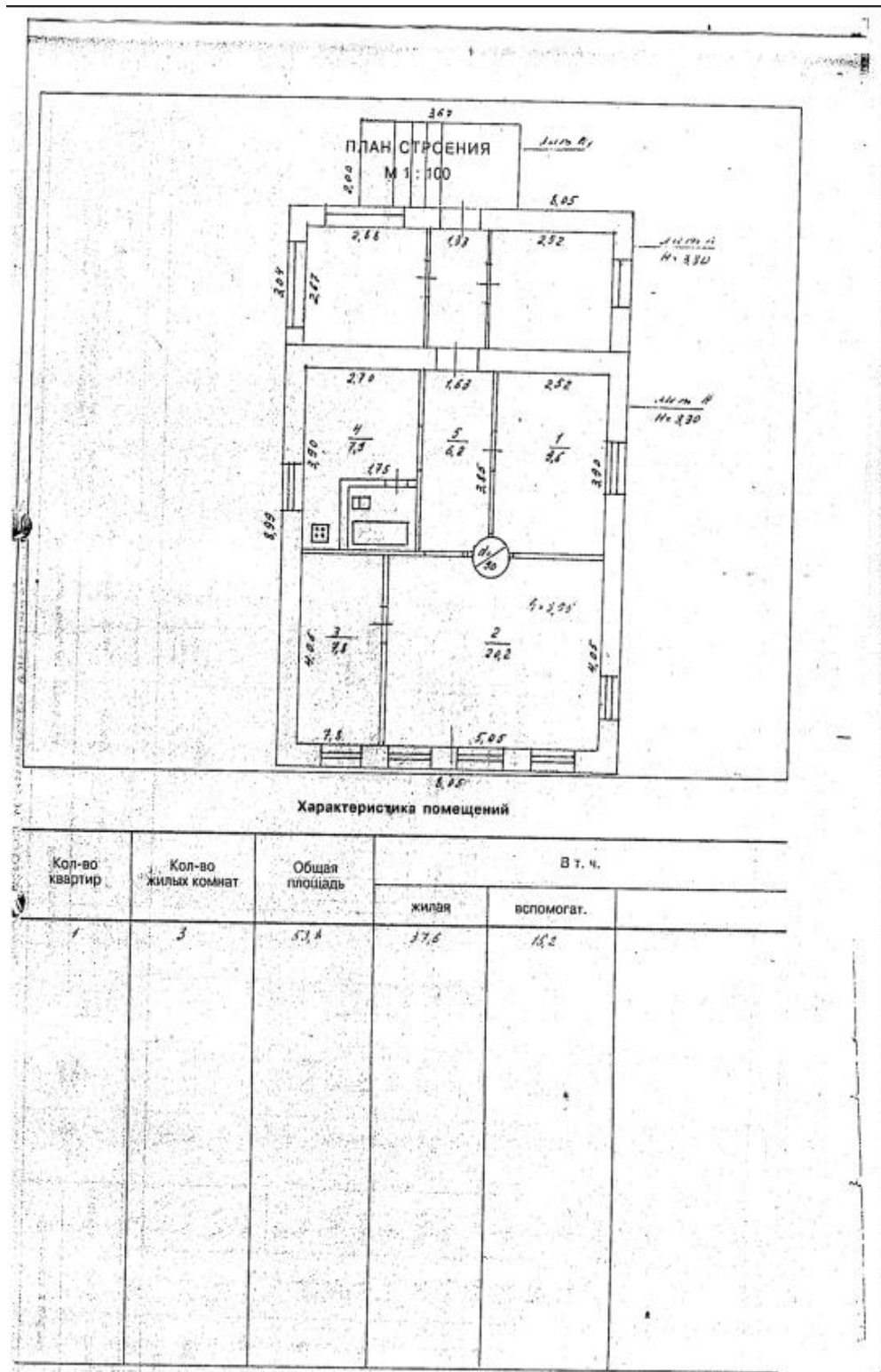
### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1 : 500

Зем. ут. дома № 1  
по ул. Дачной





[illegible]



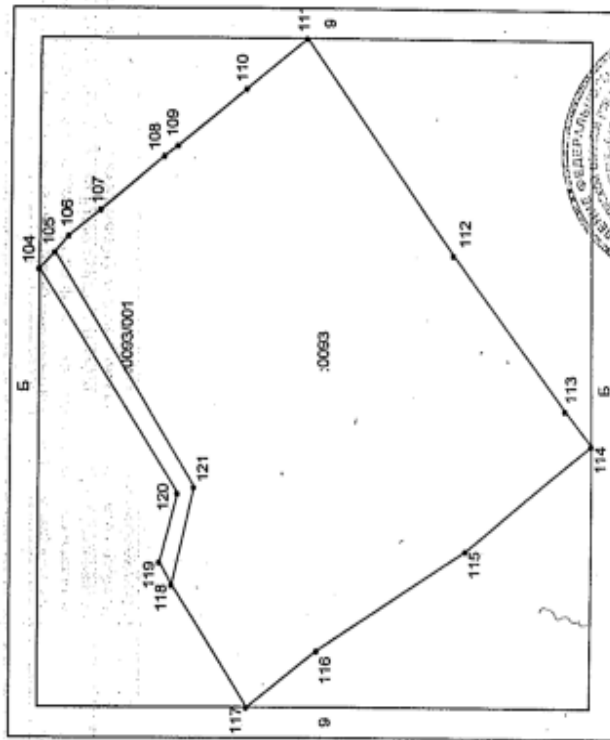
В.2

2 Лист № 2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

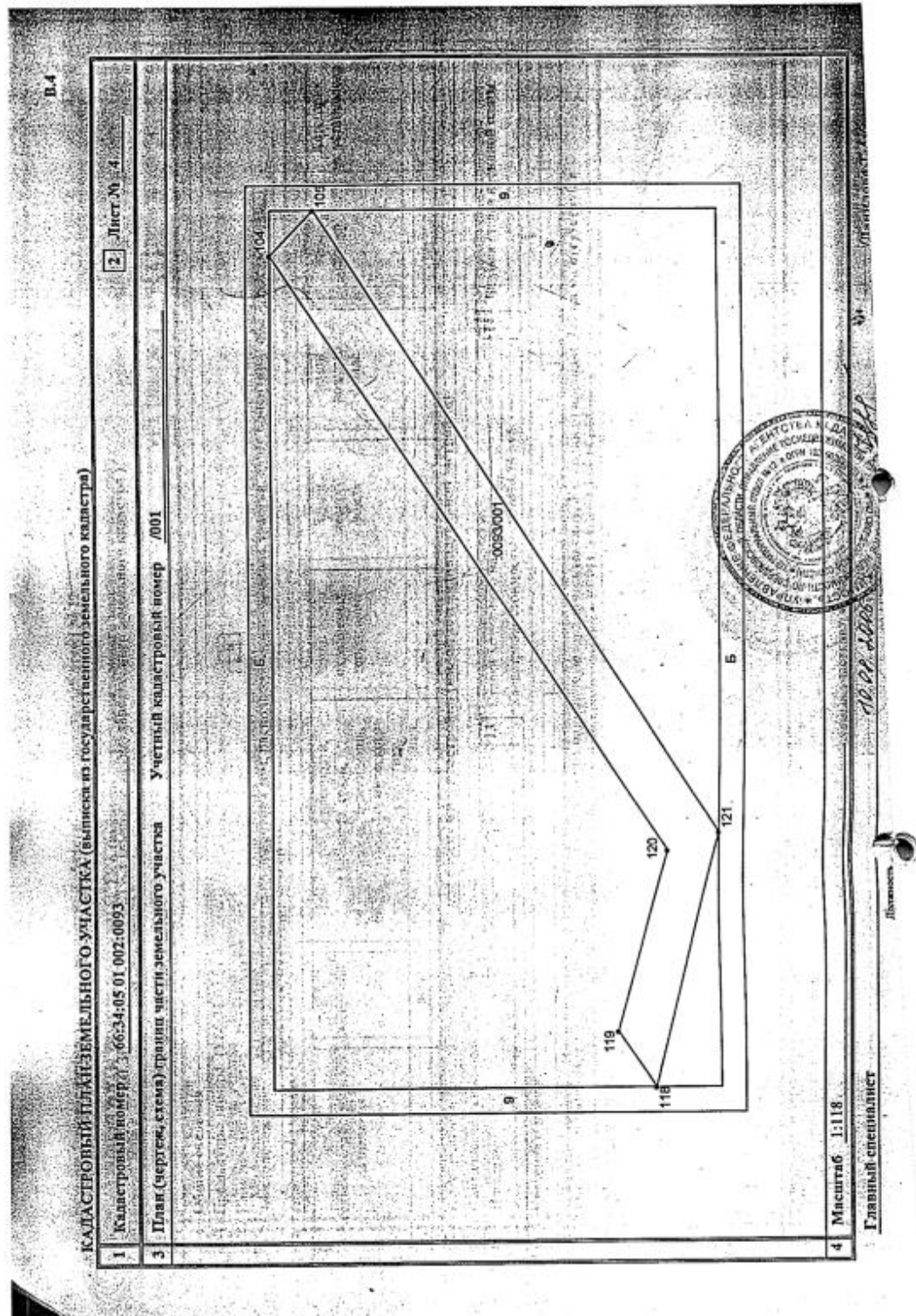
1 Кадастровый номер: 66:34:05 01 002:0093

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:388

Главный специалист



Пропнуровано, пронумеровано

листов

Всего

44 (сорок и четыре)

Ген. Директор

Слуцкий Д.Е.

