



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

71-О/2017

от 23 ноября 2017 года

**рыночной стоимости права собственности на
трехкомнатную квартиру,
общей площадью 55,9 кв. м.,
расположенную по адресу:
Тюменская область, г. Ишим,
ул. Суворова, д. 41, кв. 15**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 20 ноября 2017 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2017 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,

e-mail: info@cfc-rus.com

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 27-Р2/7-17 от 31.10.2017г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., расположенную по адресу: Тюменская область, город Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 20 ноября 2017 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.

23.11.2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	10
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	10
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА ИШИМА	15
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	17
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	17
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	20
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	22
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	27
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	27
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	29
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	29
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	29
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	29
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	29
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	29
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	30
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	30
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	30
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	30
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	31
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	32
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	33
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	33
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	34

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 72:25:01 04 009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015, расположенную по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15
Адрес объекта	Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 72 НЛ 456510 от 27 июля 2009 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 20 ноября 2017 года, округленно составляет:

1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 23 ноября 2017 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 27-Р2/7-17 от 31.10.2017 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом. 8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2018 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 8 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 407028105000000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 72:25:01 04 009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015, расположенную по адресу: **Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15.**

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 72 НЛ 456510 от 27 июля 2009 года.

1.6. Дата оценки объекта оценки

20 ноября 2017 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

20 ноября 2017 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 71-О/2017 от 23 ноября 2017 года

1.9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
 - Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
 - Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
 - Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
 - Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
 - Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением

случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;

- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (квартирам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 72:25:01 04 009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015, расположенную по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15
---------------	---

Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	20 ноября 2017 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. -

1.14. Вид определяемой стоимости¹

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 рыночной 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.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права 72 НЛ 456510 от 27 июля 2009 года.
2. Технический паспорт жилого помещения (квартиры).

¹ ФСО 13

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоги 1-го полугодия 2017 г., с одной стороны, подкрепляют высказанные ранее предположения о начале фазы роста экономики. С другой, они свидетельствуют о повышении уровня неопределенности относительно будущих условий и перспектив развития. Мы ожидаем на протяжении ближайших двух с половиной лет позитивную динамику основных макроэкономических показателей, а также выполнение таргета по инфляции. Однако крайне низкие темпы роста экономики и хрупкость внешних условий создают высокий риск недобора доходов федерального бюджета.

Первое полугодие 2017 г. дало разнонаправленные сигналы относительно результатов и перспектив экономического развития РФ. С одной стороны, данные Росстата и альтернативных источников подтверждают несомненный рост российской экономики (реальный ВВП за I квартал увеличился на 0,5%, индекс промышленного производства за полугодие составил 102,0% к 1-му полугодию 2016 г.). С другой стороны, неблагоприятные погодные условия, наблюдавшиеся в европейской части РФ, отрицательно влияют на прогноз в сельском хозяйстве, которое в последние годы стало одним из локомотивов роста. Снизившаяся во II квартале цена на нефть усиливает фактор неопределенности. Таким образом, при разработке прогноза на ближайшие три года, который должен учитываться при анализе нового трехлетнего бюджета на соответствующий период, мы вынуждены расширить диапазон изменения внешних условий и пересмотреть принятые ранее предпосылки.

Тем не менее в основном сценарии экономического развития до 2019 г., который мы назовем инерционным, мы будем исходить из предположения, что среднегодовая цена на нефть марки Urals составит 50 долл./барр. в 2017 г. (факт I квартала – 52 долл./барр., II квартал – 48,9 долл./барр.) и поднимется до 55 долл./барр. в 2018 и 2019 гг. По сравнению с предыдущим прогнозом¹ мы снизили прогнозную цену нефти в 2018–2019 гг., но даже при таком снижении условия внешней торговли для российской экономики в ближайшие два с половиной года будут более благоприятными, чем в 2016 г. В качестве альтернативного – консервативного – сценария мы рассматриваем вариант с динамикой цены на нефть, заданной в базовом сценарии Минэкономразвития России: среднегодовая цена нефти марки Urals предполагается равной 45,6 долл./барр. в 2017 г. и 40, 8 и 41,6 долл./барр. в 2018 и 2019 гг. соответственно. Этот сценарий, по нашему мнению, отражает нижнюю границу вероятных внешних условий развития. Умеренно-оптимистическая картина, сложившаяся в экономике в декабре 2016 г., не претерпела серьезных изменений в январе 2017 г. – за исключением одного обстоятельства, которому уделяется повышенное внимание. Отмена старых санкций кажется теперь несколько менее вероятной, а введение новых – несколько более.

В остальном экономическая картина выглядит даже чуть лучше, чем месяц назад. Это относится и к итогам минувшего года, пусть и предварительным, и к прогнозам на нынешний. Практически единодушно эти прогнозы – в особенности по динамике российского ВВП – были повышены как зарубежными (Всемирный банк, крупнейшие западные банки), так и российскими экономистами. Однако с тем же примерно единодушием они не предполагают в ближайшие год-два никаких серьезных структурных и институциональных реформ, способных значимо повлиять на динамику экономического роста.

По обоим сценариям в 2017–2019 гг. прогнозируется рост экономики в реальном выражении. В инерционном сценарии в 2017 г. рост реального ВВП предполагается на

уровне 1,3%, в 2018 г. – на 1,4% и в 2019 г. – на 1,2%. В консервативном сценарии прогнозируемый рост несколько ниже: 0,9, 0,8 и 0,7% соответственно.

Прирост индекса промышленного производства в инерционном сценарии составит в 2017–2019 гг. соответственно 1,1, 1,9 и 1,8; в консервативном – 0,8, 0,8 и 0,6%. Основные причины более медленного роста в консервативном сценарии связаны с более низкими темпами роста доходов и соответственно конечного спроса.

Динамика инвестиций в основной капитал будет в целом соответствовать динамике ВВП в обоих сценариях – постоянный ежегодный рост, более высокий в инерционном сценарии и более низкий в консервативном. В обоих сценариях темпы роста инвестиций ожидаются выше, чем темп роста ВВП, и, со статистической точки зрения, именно динамика инвестиций будет основным драйвером роста в ближайшие годы. В 2017 г. прогнозируемый прирост инвестиций в основной капитал составит 2,1%, в 2018–2019 гг. – 2,1 и 1,9%. В консервативном сценарии мы

ожидаем рост инвестиций в 2017–2019 гг. на уровне 1,5, 1,2 и 1,1% соответственно. Однако такие темпы могут позволить лишь компенсировать выбытие части основных фондов вследствие естественной амортизации. Значит, говорить о начале инвестиционной фазы роста преждевременно.

Уровень безработицы в рамках инерционного сценария прогнозируется равным 5,1, 5 и 4,8% в 2017, 2018 и 2019 гг., а в рамках консервативного – 5,2, 5,4 и 5,2%. То есть можно говорить о закреплении безработицы на уровне около 5% независимо от рассматриваемого сценария, поскольку доминирующим в любом случае оказывается эффект от общего сокращения численности экономически активного населения. Уровень безработицы, таким образом, остается стабильным, но при этом количество занятых в экономике сокращается.

Реальные располагаемые денежные доходы домашних хозяйств в 2017 г., по нашим оценкам, вырастут в инерционном сценарии (+0,4%) и продолжат сокращаться (-0,2%) в консервативном. В 2018–2019 гг. в инерционном сценарии располагаемые доходы населения вырастут на 1,6 и 1,5% соответственно, а в консервативном варианте – на 1,0 и 0,4%. Рост реальных доходов в консервативном сценарии объясняется в первую очередь более низкой стартовой точкой после их падения в 2017 г. и более вероятной в этом случае бюджетной поддержкой населения в год президентских выборов.

Оборот розничной торговли в инерционном сценарии будет отражать динамику доходов. В 2017 г. его объем не изменится по сравнению с предыдущим годом, а в 2018–2019 гг. он возобновит рост на уровне 1,4 и 1,5% соответственно. В консервативном сценарии мы ожидаем стагнацию потребления, оборот розничной торговли будет сокращаться в реальном выражении на 0,1, 0,6 и 0,4% соответственно.

Недвижимость России 2017 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2017 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2017 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал, но не так значительно.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России во второй половине 2017 года кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития

имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2016 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если во второй половине 2017 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразиться и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2017 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2017 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2017 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который мы видим в 2017 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливать сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

В первом квартале 2017 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 17%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 5,2%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 3,1%.

Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до конца 2017 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочных низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2017 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2017 году.

Большинство экспертов сходится во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

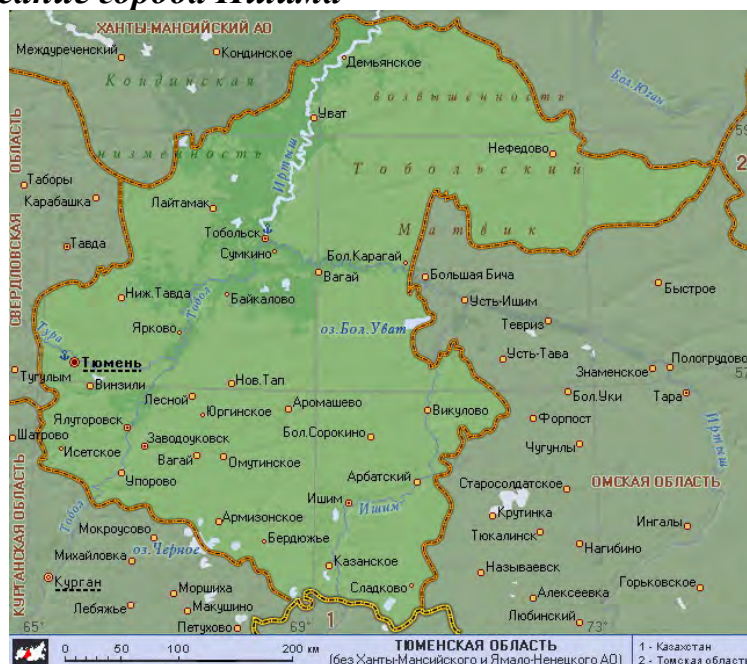
Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов. В целом спрос на недвижимость во второй половине 2017 года будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.



3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Ишима



Ишим — город в России, административный центр Ишимского района Тюменской области. Расположен на левом берегу реки Ишим (приток Иртыша). Население 65,5 тыс. человек (2005). Площадь города 4 610 га.

История. Герб города (1785) В 1687 году на реке Ишим была построена Коркина слобода. Начиная с 1721 года в слободе стала регулярно проводиться Никольская ярмарка. В 1782 году слобода по указу Екатерины II была переименована в город Ишим. Название город получил по имени реки, на которой он находится. В 1913 году через Ишим прошла железнодорожная ветка Тюмень—Омск. В 1921 году Ишимский уезд стал центром Сибирского крестьянского восстания. В годы Великой Отечественной войны в Ишиме разместились несколько эвакуированных предприятий.

Экономика. Ишимский машиностроительный завод (перевезен в годы ВОВ из Ленинграда) завод «Ишимсельмаш» (производит сеялки, автокары и др.) механический завод (ремонт железнодорожного транспорта, производство запчастей к тепловозам). В городе имеются также: обувная фабрика, мебельная фабрика, швейная фабрика, предприятия по производству строительных материалов, мясокомбинат, маслосыркомбинат, Ишимский вино-водочный завод.

Образование. Образовательные учреждения города представлены Ишимским государственным педагогическим институтом имени П.П. Ершова, Ишимским политехническим техникумом, Ишимским сельскохозяйственным техникумом, Ишимским медицинским училищем, профессиональным лицеем № 46, профессиональным училищем № 26, филиалом Тюменского государственного университета, филиалом Тюменского нефтегазового университета, средними учебными заведениями.

Достопримечательности: за городом расположен Синицинский бор — лесной массив с участками реликтового леса и редкими видами растений.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 72:25:01 04

009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015, расположенную по адресу: **Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15.**

В Таблице 3.2.1 представлены характеристики и описание оцениваемого объекта.

Табл. 3.2.1 Описание квартиры и дома

№ п/п	Наименование характеристик	Описание
1	Местоположение	Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15
2	Количество этажей	4
3	Общая площадь квартиры, кв. м.	55,9
4	Высота, м.	2,54
5	Количество комнат	3
6	Год постройки	1964
7	Материал стен	Кирпич
8	Сооружения инженерно-технического обеспечения	Сети водопровода, сети канализации, газоснабжение, внешнее электроснабжение, сети теплоснабжения, наружное освещение
9	Состояние объекта оценки	Удовлетворительное

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** – это разумное, вероятное и разрешенное законом использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для оцениваемого объекта заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.

- объект должен быть реконструирован;
- объект должен использоваться по другому назначению;
- продолжение текущего использования объекта.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии и используется в качестве жилого помещения. Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению, так как предполагает под собой привлечение значительного объема дополнительных инвестиций, что экономически неэффективно.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости, является его использование в качестве жилого помещения.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее справедливой стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустраимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов. Физический износ бывает как устранимым, так и неустраимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость. В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого здания, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае является право собственности на оцениваемое жилое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$K_{\text{л}}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации рассчитывается, как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее больше той суммы, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости, например квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщики не располагают.

Расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.д. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка жилой недвижимости.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 72:25:01 04 009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015, расположенную по адресу: **Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15.**

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей жилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет.

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
-	1 400 000	1 400 000	1 500 000	1 400 000
-	25 000	25 926	31 250	24 221
55,9	56	54	48	57,8
Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Право собственности	Право собственности	Право	Право	Право

		собственности	собственности	собственности
Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15	Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41	Тюменская область, г. Ишим, ул. Красина	Тюменская область, г. Ишим, ул. Рокоссовского	Тюменская область, г. Ишим, ул. Меллиораторная
4 этажный кирпичный дом	4 этажный кирпичный дом	5 этажный кирпичный дом	5этажный кирпичный дом	5 этажный кирпичный дом
1	1	3	1	3
3	3	3	3	3
Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяется следующими 5 способами:

- прямым попадание сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнению, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попаданием сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определяется путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;
- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В соответствии Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года «...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов ...».

В рамках данного подхода к оценке, для определения величин поправочных коэффициентов, применяемых к ценам предложений аналогических объектов, оценщик использовал *экспертный метод*, в соответствии с которым величина корректирующей поправки определяется оценщиком на основе знаний, профессиональных навыков и опыта. Оценщик рассчитал поправки на площадь объекта, торг, условия финансирования, юридические права, местоположение, планировку, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов:

1. Поправка на площадь объекта

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. Зависимость следующая, чем больше площадь объекта, тем

меньше стоимость 1 кв. м. этого объекта и наоборот. Все объекты схожи между собой по площади, поэтому применен поправочный коэффициент 1.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе информации из справочника СРК-2015 г.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %%

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	-	9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Минск, март 2015	4-6	8-9 (7,5)	-	6-12 (9)	-	9-12 (10,5)	-	10-11 (10,5)	-
Минск, ноябрь 2014 г.	2	7-8 (7,5)	-	6-10 (8)	-	8-10 (9)	-	9-11 (10,0)	6-8 (7)
Средние города*									
Владивосток	2-6 (4)	9-11 (10)	-	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	-
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	7-11 (9)	8-15 (11,5)	-	6-14 (10)	6-9 (7,5)	8-15 (11,5)	12-16 (14)
Омск	6	8-10 (9)	8-11 (9,5)	10-12 (11)	8	9-14 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-
Ставрополь	-	8-12 (10,0)	7-10 (8,5)	9-15 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-18 (15)	12-16 (14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	8-13 (10,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	8-10 (9)	6	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	8	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Оценщик счел правильным ввести наиболее максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,89 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается

давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

4. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т. е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без обременений прав залогом или долгосрочной арендой.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

5. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Объект оценки и аналоги находятся в городе Ишиме Тюменской области в непосредственной близости друг от друга. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов равен 1.

6. Поправка на этажность

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. квартиры в зависимости от этажа, на котором расположен объект. Стоимость квартир, расположенных на первых и последних этажах при прочих равных условиях ниже стоимость квартир, расположенных на средних этажах.

7. Поправка на состояние

Данная поправка учитывает снижение или увеличение первоначальной цены аналога объекта оценки в зависимости от состояния объекта. Стоимость того объекта выше, который находится в лучшем состоянии. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов равен 0,93 для аналогов 2 и 4, находящихся в хорошем состоянии

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения поправок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
-	1 400 000	1 400 000	1 500 000	1 400 000
-	25 000	25 926	31 250	24 221
55,9	56	54	48,0	58
-	1,00	1,00	1,00	1,00

-	25 000	25 926	31 250	24 221
-	0,89	0,89	0,89	0,89
-	22 250	23 074	27 813	21 557
Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
-	1,00	1,00	1,00	1,00
-	22 250	23 074	27 813	21 557
Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
-	1,00	1,00	1,00	1,00
-	22 250	23 074	27 813	21 557
Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15	Тюменская область, г. Ишим, ул. Суворова, д. 41	Тюменская область, г. Ишим, ул. Красина	Тюменская область, г. Ишим, ул. Рокоссовского	Тюменская область, г. Ишим, ул. Мелиораторная
-	1,00	1,00	1,00	1,00
-	22 250	23 074	27 813	21 557
4 этажный кирпичный дом	4 этажный кирпичный дом	5 этажный кирпичный дом	5этажный кирпичный дом	5 этажный кирпичный дом
-	1,00	1,00	1,00	1,00
-	22 250	23 074	27 813	21 557
1	1	3	1	3
-	1,00	1,00	1,00	1,00
-	22 250	23 074	27 813	21 557
Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
-	1,00	0,93	1,00	0,93
-	22 250	21 459	27 813	20 048
-	1	2	1	2
-	0,3333	0,1667	0,3333	0,1667
23 605				

1 319 538

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщиков имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход, назначение квартир – проживание.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться незаконным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически

невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

В Отчете оценщик не использовал **затратный подход**, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

В Отчете оценщик не использовал **доходный подход**, по его мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективность расчета, поскольку квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход. Специальное назначение квартир – проживание. Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете справедливой стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается **вес 1**.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., расположенную по адресу: Тюменская область, город Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15, по состоянию на 20 ноября 2017 года, составляет:

1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого

является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 55,9 кв. м., расположенную по адресу: Тюменская область, город Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15, по состоянию на 20 ноября 2017 года, составляет:

1 319 538 (Один миллион триста девятнадцать тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

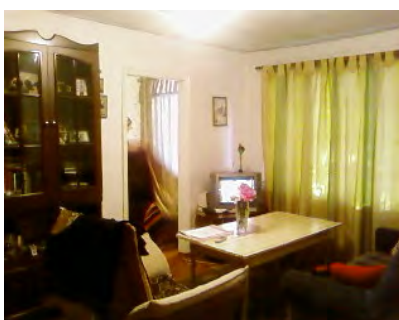
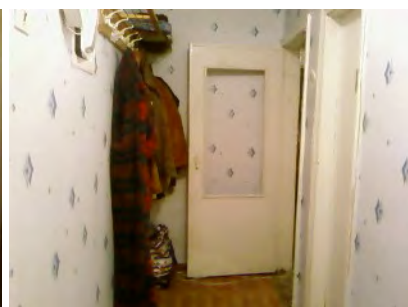
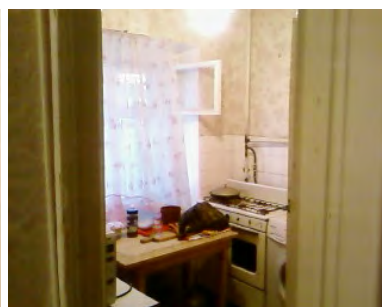
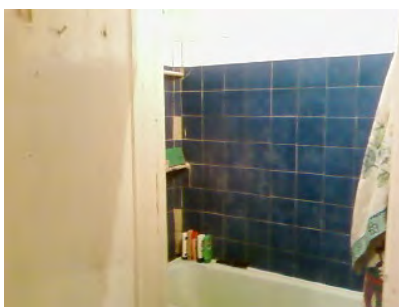
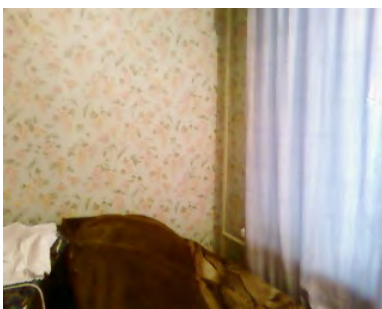
23 ноября 2017 года

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
10. Каталог «Недвижимость и цены», 2017 г.;
11. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области,
Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам

Дата выдачи:

"27" июля 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры) от 14.07.2009г. №РПИФ-11-ПК, дата регистрации 27.07.2009г., №72-72-06/037/2009-380

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира трехкомнатная, назначение: жилое, площадь: общая - 55.9 кв.м., адрес объекта: Тюменская область, г.Ишим, ул. Суворова, д. 41, кв. 15

Кадастровый (или условный) номер: 72:25:01:04:009:0064:71:405:001:100228620:0000:10015

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июля 2009 года сделана запись регистрации № 72-72-06/037/2009-381

Регистратор

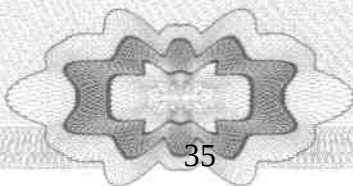
Клочкова Е. А.

М.П.



(подпись)

72НЛ 456510



Министерство юстиции Республики Беларусь
 Государственный архив Республики Беларусь
 Номер документа: 72
 Протокол заседания комиссии
 договор купли-продажи
 от 14.07.2009
 Дата регистрации: 27.07.2009
 Номер регистрации: 72-7206/037/2009-380
 Подпись: Е.А. КЛОЧКОВА

Министерство юстиции Республики Беларусь
 Государственный архив Республики Беларусь
 Номер документа: 72
 Протокол заседания комиссии
 права собственности
 от 27.07.2009
 Номер регистрации: 72-7206/037/2009-381
 Подпись: Е.А. КЛОЧКОВА



Прошито и пронумеровано 3 (три) страниц
 Генеральный директор
 ООО УК «Надежное управление» М.Савиц (Н.Г. Савина)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области,
Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам

Дата выдачи:

"27" июля 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры) от 08.07.2009г.
№РПИФ-3-ПК, дата регистрации 27.07.2009г., №72-72-06/037/2009-384

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 59,6 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Тюменская область, г.Ишим, ул.Корушина, д.11, кв.18

Кадастровый (или условный) номер: 72-72-06/010/2008-484

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27"
июля 2009 года сделана запись регистрации № 72-72-06/037/2009-385

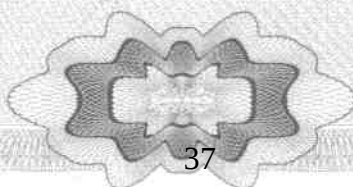
Регистратор

Клочкова Е. А.

м.п.



72 И Л 456512



72

72
 договор аренды-проката
 от 01.07.2009
 17.07.2009
 72-7286/037/2009-384
 Е.А. КЛОЧКОВА

72
 дата сдачи документов
 17.07.2009
 72-7286/037/2009-384
 Е.А. КЛОЧКОВА



Генеральный директор
 ООО "Надежное управление" *Иван* (И.Г. Савина)

Прошито и пронумеровано 3 (три) страниц



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области,
Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам

Дата выдачи:

"27" июля 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры) от 08.07.2009г.
№РПИФ-4-ПК, дата регистрации 27.07.2009г., №72-72-06/037/2009-387

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: 1-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 29,3 кв. м, этаж 5,
адрес объекта: Тюменская область, г.Ишим, ул. Республики, д. 10-а, кв. 15

Кадастровый (или условный) номер: 72:06/01:01:51:10-A:06

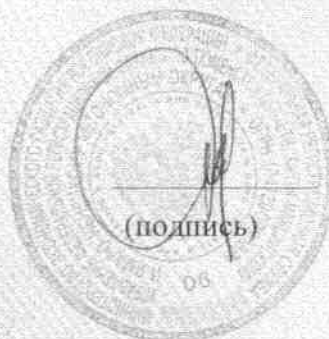
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27"
июля 2009 года сделана запись регистрации № 72-72-06/037/2009-388

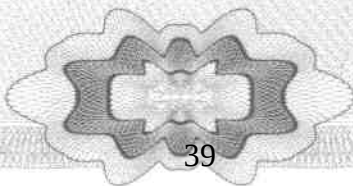
Регистратор

Клочкова Е. А.

МП



72 ИЛ 456513



72

72

договора купли-продажи
от 04.04.2009
17.04.2009
72-06/037/2009-387

Е.А. КЛОЧКОВА

72

договора купли-продажи
от 04.04.2009
17.04.2009
72-06/037/2009-388

Е.А. КЛОЧКОВА



Исполнительный директор
«ООО УК «Надежное управление»» Шел (Н.Г. Савина)

Пронумеровано 3 (Три) страниц



3 из 9



Показать номер

3-к квартира, 56 м², 1/4 эт.

продается квартира, состояние удовлетворительное. комнаты 19,8+12,8+9,7. Дом 1964 года. Квартира расположена на первом этаже. Пустая (без жильцов). Коммуникации все есть
Прямая продажа

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Включить автопоиск

В избранное

ПАО "МТС-Банк"
Размещает объявления: 3 года 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 105
Всего за 3 месяца: 19

Показать номер

Написать владельцу объявления



Продажа помещений под магазин

urbangroup.ru/Коммерч-Недвижимость

УРАВД

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 1,4 МЛН РУБ.

Яндекс Директ



архитектурный | Таганрогский | Ишим

Естественная набережная реки и панорамные виды на воду. Парк, озеро, набережная!

Однушки от 2 млн руб.

В избранное

Получать похожие объявления

1 500 000 РУБ. 3-комнатная квартира на продажу
Россия, Тюменская область, Ишим, улица Роковского, 20, Ишим, Тюменская область
Ишим

 **Рассчитать ипотеку**
до 40% от стоимости жилья



Domofond.ru

1 из 13

Показать номер



Связаться с владельцем

Показать номер

3-к квартира, 48 м², 1/5 эт.

Максим

Размещает объявления: 1 год 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

vk ok f tw g+

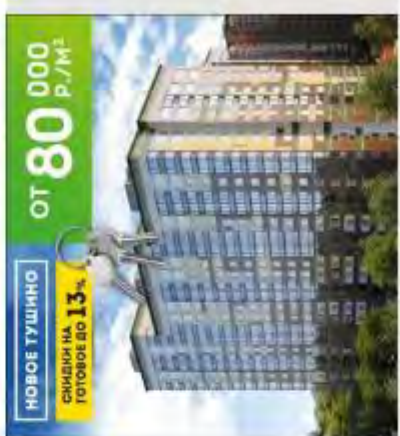
Ищете недорогие квартиры?

povoetushino.com/ЖК-Новое-Тушино

НОВОЕ ТУШИНО

СКИДКИ НА ГОТОВЫЕ ВО 13%

ОТ 80 000 Р./М²



Проектная декларация на рекламируемом сайте, Застрой...

Яндекс.Директ

44



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5 0 8 7 7 4 6 6 6 2 7 0 2

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

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



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

ПОЛИС № 922/1242876065
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» июля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦФК «Русь» Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12 р/с 40702810500000004022 ОАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.07.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 000,00 (Семь тысяч) Рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александр Александровне

в том, что он(а) с "05" апреля 2007 г. по "23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Александр Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Росинер (директор)

Город Москва 100 2007

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Смирнова Александра Александровна

Является членом Саморегулируемой организации
Союз оценщиков «СИБИРЬ»

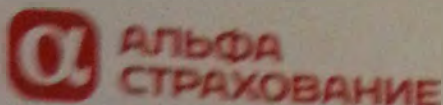
Свидетельство № 1033

Дата выдачи 30 июня 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

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

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

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

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей..

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 24 января 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

51 (Пятьдесят один) лист

«23» ноября 2017 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фоминчев

