

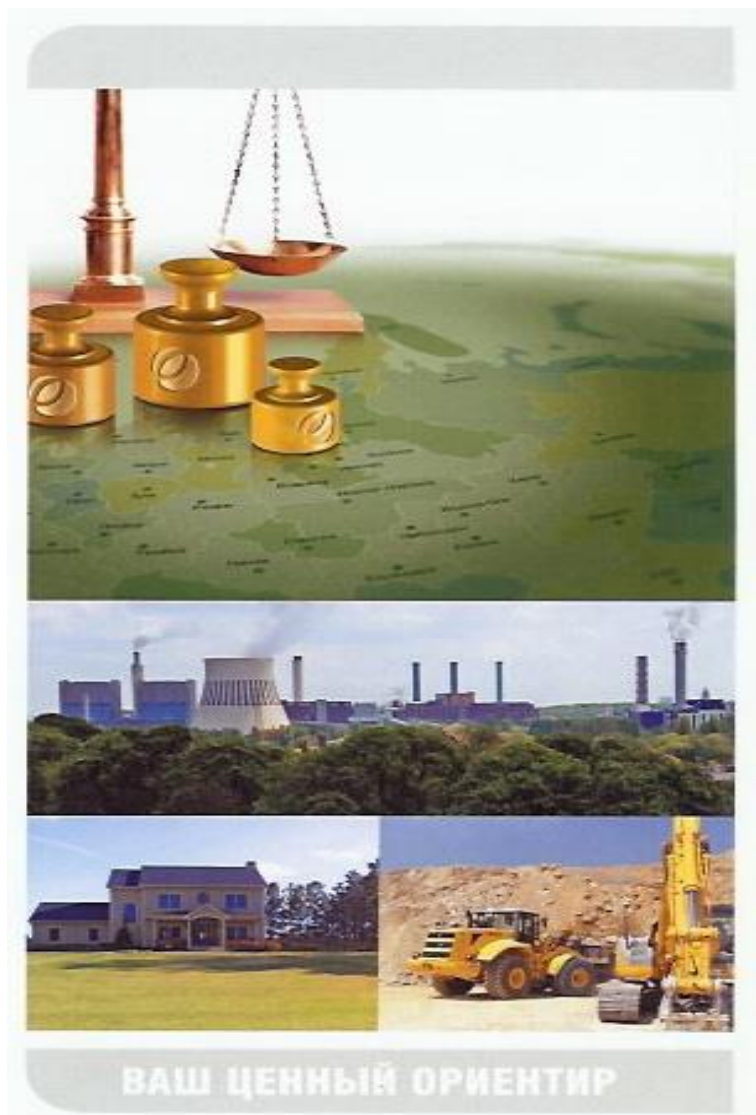


ОТЧЕТ № 3-БН2-01/16

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО АДРЕСУ СВЕРДЛОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г. АСБЕСТ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д.90.
РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 12.09.2016 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 16.09.2016 Г.

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

МОСКВА
Сентябрь 2016 г.





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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Заместителю генерального директора УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»

Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 3-БН2-01/16 от 09 сентября 2016 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объектов недвижимости по адресу Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, которая составляет округленно (НДС не облагается):

1 569 000 (один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

В том числе земельный участок

625 000 (шестьсот двадцать пять тысяч) рублей

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

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

16 сентября 2016 г.



Слущкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	5
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	8
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	10
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	18
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	21
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	22
4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
4.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	24
4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ	25
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	28
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	28
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	29
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.	30
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ	31
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	37
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	51

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на объекты недвижимости по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210; земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93.
Тип объекта:	Жилой дом
Собственник	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей».
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается ¹).	1 569 000 (один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей В том числе земельный участок 625 000 (шестьсот двадцать пять тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 3-БН2-01/16 от 09 сентября 2016 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС.
Объект оценки	Право собственности на объект недвижимости по адресу Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.
Собственник	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей».
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	12 сентября 2016 г.
Срок проведения оценки	С 12 сентября 2016 г. по 16 сентября 2016 г.
Дата составления отчета	16 сентября 2016 г.

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

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 р/с 40701810300000000230 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 585-81-24
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис № 160FOB40R2046 от 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017г.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые

права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

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

- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

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

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 12 сентября 2016 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объект недвижимости по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.
2. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90;
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий

для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

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

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

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

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

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

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

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

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90 в соответствии с приложением № 3-БН2-01/16 от 09.09.2016 г. к договору № БН2-О/2015-ОБИКС. от 23.09.2015 года. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

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

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

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

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

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем

этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

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

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

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Назначение: жилое, площадью 53,8 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210; земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:93.

По данным Росреестра

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

 ОКС  

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹ 

1. **66:34:0501002:210** Без координат границ   

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	66:34:0501002:210
Кад. квартал:	66:34:0501002
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	791 782,67 руб.
Общая площадь:	53,8 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1959
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Жилой дом
Кадастровый	Филиал "Асбестовское БТИ и РН"

34

1. Объект оценки расположен на земельном участке кадастровый (условный) номер: 66:34:0501002:93, категории земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

По данным Росреестра, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>:

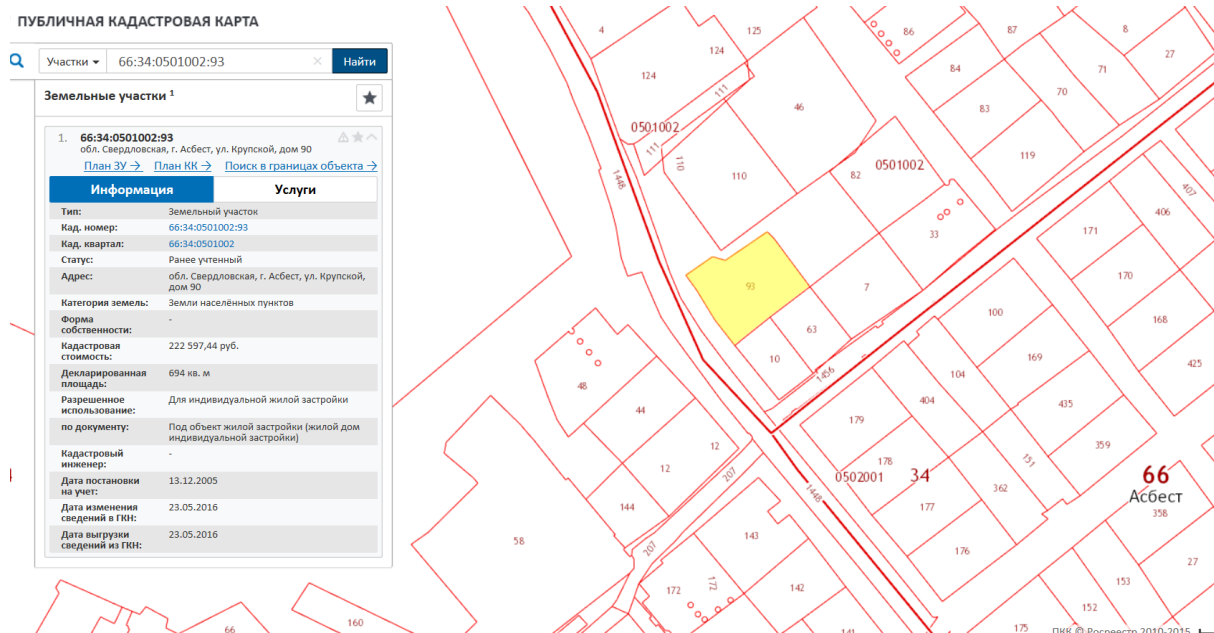




Фото объекта недвижимости.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Асбест широко представлены жилые дома с земельным участком, следовательно метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости, заметим, что согласно ГК РФ (см. ст. 552) «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

Следовательно, собственник здания имеет право оформить участок под зданием в собственность или долгосрочную аренду.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Все объекты оценки расположены внутри кадастрового квартала 66:34:0501002 и относятся к жилой застройки.

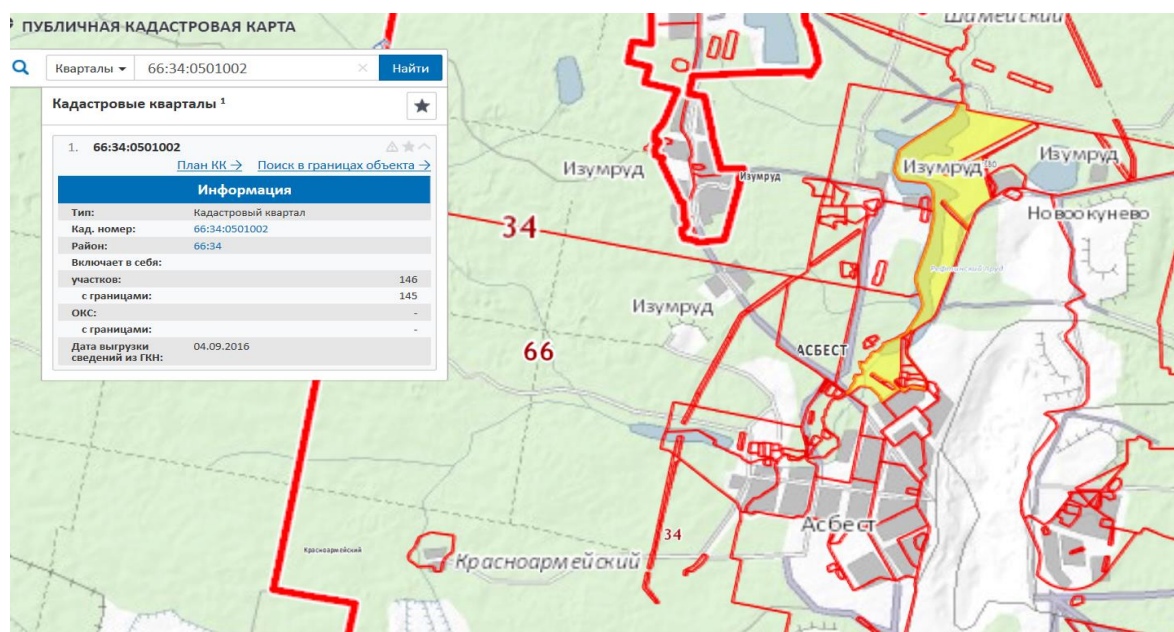


Рис. 2.1. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал).

Объект оценки расположен в поселке Изумруд, городской округ Рабочий поселок Малышева.

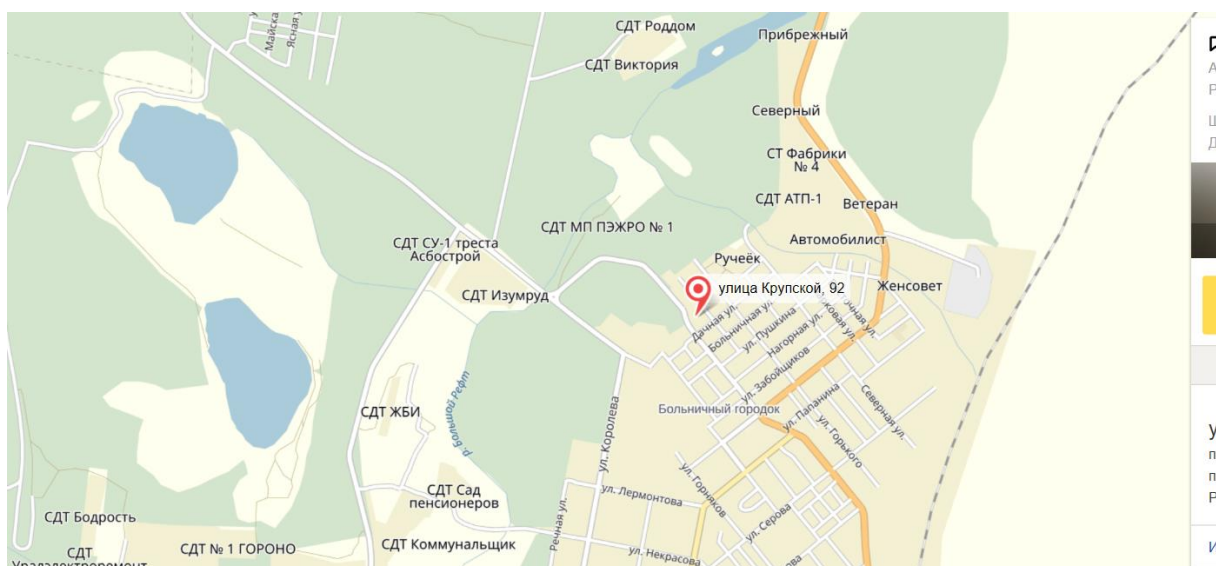


Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки на карте города.

Таблица 2.1. Краткая характеристика местоположения

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

Таблица 2.2. Описание объекта оценки

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

г. Асбест

Асбестовский городской округ включает в себя город Асбест и две сельские территории: поселки Белокаменный и Красноармейский. Численность населения округа составляет 68451 человек, в том числе сельское население - 2343 человека.

На территории городского округа зарегистрировано 1197 предприятий, организаций, учреждений, в том числе 773 составляют малые предприятия, кроме того, 1812 индивидуальных предпринимателя. Ведущими отраслями промышленности является «добыча полезных ископаемых» и «обрабатывающие производства». Градообразующим предприятием является «Уральский асбестовый горно-обогатительный комбинат».

По итогам 12 месяцев 2015 года сформировались следующие показатели социально - экономического положения Асбестовского городского округа:

Промышленность: оборот организаций по кругу крупных и средних предприятий сложился в объеме 17,96 млрд. рублей, что составляет 110 процентов к соответствующему периоду 2014 года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых - 12,76 млрд. рублей или 107 процентов к 2014 году;
- обрабатывающие производства - 4,3 млрд. рублей, или 118 процентов к 2014 году;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 0,9 млрд. рублей, или 101 процент к 2014 году.

Первые поселения возникли рядом с добычей полезного ископаемого минерала хризотил - асбеста. В 1885 году было открыто Баженовское месторождение. До сих пор горно-обогатительный комбинат "Ураласбест" (ныне открытое акционерное общество) является самым крупным в мире добытчиком и поставщиком "горного льна" в России и в мире.

Комбинат "Ураласбест" стал мировым поставщиком асбеста, владеющим значительной сырьевой и технической базой - несколькими карьерами, рудоуправлениями, асбестообогатительными фабриками, автоколоннами, ремонтно-механическим заводом, энергоуправлением и прочими предприятиями, включая социальную сферу, как-то: жилыми фондами, детскими садами, Дворцом культуры, физкультурно-спортивным комплексом, пионерским лагерем и санаторием - профилакторием.

Значителен по мощности своей второй производственный гигант Асбеста - завод "УралАТИ", ныне открытое акционерное общество. Завод появился в Асбесте во время Великой Отечественной войны, эвакуированный из прифронтовых районов.

3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)
по материалам Минэкономразвития.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июль	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. г-ду) ⁵⁾	янв.-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно

связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия

Признак	Характеристика
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Цены на жилье повышаются с каждым месяцем во всех российских регионах. Сотрудники отдела оценки недвижимости ЗАО «РОСТ-Оценка» (<http://www.ocenka-eburg.ru/stat-i/obzor-vtorichnogo-rynka-zhilya-v-sverdlovskoy-oblasti>, Екатеринбург) проанализировали рост цен на жилую недвижимость в разных городах Свердловской области. По их наблюдениям, в среднем стоимость квадратного метра в течение 6 месяцев текущего года поднялась на 10-14%. Рынок жилья в большинстве уральских городов, за редким исключением, развивается достаточно динамично, вводятся новые объекты, наблюдается активность и на вторичном рынке.

Ситуация в различных районах области

Тенденция роста сохранялась на протяжении полугода во всех городах региона. В самом Екатеринбурге в мае 2012 года средняя цена квартир на вторичном рынке составляла, по разным

данным, от 61 до 65 тыс. рублей за квадратный метр, а к октябрю поднялась до 63,5-67 тыс. В других городах стоимость квадратного метра, конечно, ниже, чем в областном центре, но рост также сохранялся на протяжении всего года. Например, в Каменске-Уральском, по данным Росреестра, сегодня средняя цена метра составляет 29 тыс. рублей. Однако агентства недвижимости указывают куда более высокие цифры – 38 тыс., что на 10% выше, чем в мае, когда стоимость жилья достигла докризисного уровня.

В Камышлове цены за полгода тоже поднялись и, как и в случае с Каменском-Уральским, данные Росреестра и непосредственных участников рынка недвижимости, разнятся. Росреестр оценивал среднюю стоимость квадратного метра в мае в 22 тыс. рублей, а агентства недвижимости – в 23 тыс. К октябрю цены, по оценкам наблюдателей, выросли до 24 тыс. и 27 тыс. рублей соответственно.

В Асбесте стоимость квадратного метра на вторичном рынке в мае составляла 25,5 – 26 тыс. рублей, а к октябрю поднялась до 29,5 – 32 тыс. Ситуация на рынке жилья в Асбесте несколько отличается от других уральских городов, поскольку здесь наблюдается наибольший дефицит новостроек. Строительство нового жилья в городе практически не ведется, а значит, спрос на жилье и, как следствие, цены на него будут только увеличиваться.

Цены на жилье в Березовском вышли на второе место после Екатеринбурга: в мае квартиры на вторичном рынке продавались по 46,5-47 тыс. рублей за квадратный метр, а в октябре уже почти по 52 тыс.

Качканар в течение полугода демонстрировал наименее заметный рост цен на жилье по сравнению с другими городами области: с 25 тыс. рублей за квадратный метр в мае до 27,5 – 30 тыс. рублей в октябре.

В целом, полагают эксперты, до конца года цены в регионе могут еще немного подрасти – на 0,5%-1,5%.

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к эконому классу жилой недвижимости.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход²- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

² Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода³ лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

³ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяются только для оценки такого неспециализированного актива как жилая недвижимость.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ .

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Объекты - аналоги

Дома с участком

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по аренде сопоставимых объектов недвижимости, расположенных по близости с объектом оценки, представленные в таблице ниже.

Все предложения объектов-аналогов датированы – 3 кварталом 2016 года и представлены на сайтах ведущих риэлтерских агентств города. Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв. м.

Для корректного расчета стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж определялась стоимость земельного участка на котором расположен жилой дом. В рамках данного расчета принималось, что стоимость 1 кв. м. земельного участка на котором расположен жилой дом равна стоимости 1 кв. м. земельных участков объектов сравнения (аналогов).

Аналог 1

(https://realty.yandex.ru/search?type=SELL&category=HOUSE&rgid=328344&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8B%D1%85%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B5%20&utm_campaign=buy_other&from=wizard&offerId=5297059854678510860)

Дом 45 кв.м – 1 500 000 руб. Свердловская область, Асбест, улица Коминтерна, 33 334 руб. за 1 кв. м, ж/д, ст. Изумруд, 3,00 км, площадь земельного участка. Описание от продавца: «Продам дом 45 кв. м с земельным участком 6,5 соток земли в г. Асбест, ул. Коминтерна. В доме 3 комнаты, кухня, подполье, окна стеклопакеты. Вода из колонки возле дома. Печное отопление, есть возможность провести газ (труба проходит по фасаду дома), Участок разработан, имеются многолетние насаждения.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 33 334 руб. за 1 кв. м.

Аналог 2

(https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_56_kv_m_ploshchadyu_8_sotok_1_zelenaya_22_67776414/)

Продается дом площадью 56 кв. м. площадью 8 соток, 1 800 000 руб. Асбест, Свердловская область, поселок городского типа Малышева, 1-я Зелёная улица. Описание: Продаётся дом из 3-х комнат в п.Малышева. Водоснабжение, отопление, канализация - централизованно. Участок земли 8 соток, капитальный гараж, хоз. Постройки.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 32 143 руб. за 1 кв. м.

Аналог 3

(https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_85_kv_m_ploshchadyu_10_sotok_ul_zab_oyshikov_46_2272397633/)

Продается дом площадью 85 кв.м площадью 10 соток. Асбест, ул. Забойщиков, 46.

Продается благоустроенный дом расположенный в зеленой зоне на территории Больничного городка, в черте города. Дом 85 кв.м., газ, 3 комнаты, большая кухня, 10 соток земли, гараж, баня, постройки, две теплицы., насаждения, большой двор. Цена предложения 3 000 000 руб.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 35 294 руб. за 1 кв. м.

Аналог 4

(https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_72_kv_m_ploshchadyu_6_sotok_avakumova_86_2266923214/)

Продается дом площадью 72 кв.м площадью 6 соток. Асбест, Авакумова 86,

Описание: Продам дом 72 м2, кирпичный. Три комнаты. Кухня, санузел с ванной. Подвал. Участок 6 соток. Черемша. Газовое отопление (экономичный импортный котел), центральный водопровод, канализация, телефон и интернет. Есть возможность постройки второго этажа с увеличением площади дома до 200 м2 и более. На участке баня, плодовые деревья и кустарники. Цена предложения 2 400 000 руб.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 33 333 руб. за 1 кв. м.

Земельные участки

Аналог 1.

Асбест, Октябрьская 7, земли поселений участок 1500 кв. м. цена 800 руб. за 1 кв.м.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 800 руб. за 1 кв. м.

Аналог 2.

(<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest>).

Участок г. Асбесте (в черте города), свет, газ в соседнем доме, асфальтовая дорога, пер. Физкультурников 18; кадастровый № 66:34:0502037:462.

Цена: 500 000 руб. Цена за сотку: 83 333 руб., Земли поселений, площадь: 6 Соток

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 833 руб. за 1 кв. м.

Аналог 3.

(https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_reftinskiy_per_31a_2271976924/)

Земельный участок Черемша , площадь 7,2 сот, Асбест, Рефтинский переулок, земли поселений.

Цена 500 000 руб.

К расчету принимается цена предложения с НДС в размере 694 руб. за 1 кв. м.

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.
- на состояние.
- на передаваемые права.

Поправка на уторговывание

Оценщик полагает возможным учитывать поправку на уторговывание в среднем размере 15% в экспертной оценке с использованием материалов справочника оценщика и справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО " Научно - практический Центр Профессиональной Оценки", (стр. 17, среднее по средним городам).

Поправка на размер земельного участка

Не учитывалась, поскольку площади, по экспертному мнению Оценщика, сопоставимы.

Поправка на передаваемые права

Не учитывалась, поскольку передаваемые права – права собственности.

Таблица 7.1. Расчет стоимости 1 кв. м. земельного участка для определения поправки на размер земельного участка в общей структуре объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Район расположения	Асбест, п. Изумруд.	Асбест, Октябрьская 7	Асбест, пер. Физкультурников 19	Асбест, Рефтинский переулок
Целевое назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Площадь, кв.м.	949,0	1 500,0	600,0	720,0
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		800,00	833,00	694,00
Поправка на торг, %		15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, рублей		680,0	708,0	590,0
Поправка на размер участка		0%	0%	0%

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, рублей		680,0	708,0	590,0
Поправка на объем передаваемых прав, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, рублей		680,0	708,0	590,0
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		659,0		

Оценщик полагает возможным принять стоимость земельного участка в пересчете на 1 кв. м. в размере 659 руб. за 1 кв. м. для объекта оценки и используемых аналогов при оценке объекта

Поскольку среди вероятных покупателей недвижимости могут присутствовать лица, являющиеся и не являющиеся плательщиком НДС, в расчетах далее принимается стоимость с учетом НДС.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости 2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А), а также справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016, (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки).

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

Таблица 7.2. Расчет стоимости объекта оценки в виде жилого здания площадью 53,8 кв. м, расположенного на земельном участке, (Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки) площадью 949 кв. м,

Наименование характеристики / корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта				
Местоположение	г. Асбест, ул. Коминтерна	г. Асбест 1-я Зелёная улица	г. Асбест, ул. Забойщиков	г. Асбест, ул. Авакумова
Описание				
Состояние помещения	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	45,0	56,0	85,0	72,0
Площадь земельный участок, га	650,00	800,00	1 000,00	600,00
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость предложения, руб./ кв. м.	33 334	32 143	35 294	33 333
Скидка на торг	15%	15%	15%	15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	28 334	27 322	30 000	28 333
Поправка на размер земельного участка				
Поправка	2 106	2 210	3 871	6 133
Комментарий	Поправка рассчитана ниже в Таблице			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	30 440	29 532	33 871	34 466
Поправка на стоимость земельного участка в структуре стоимости объекта				
Поправка, руб.	-1 447	-1 551	-3 212	-5 474
Комментарий	Поправка рассчитана ниже в Таблице			
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	28 993	27 981	30 659	28 992
Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем, руб.	29 156			
Поправка на размер земельного участка и его стоимость в структуре стоимости объекта				
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади объекта оценки (1)	17,639	17,639	17,639	17,639
Право на земельный участок объекта оценки	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади аналога (2)	14,444	14,286	11,765	8,333
Разница в площади объекта оценки и объекта-аналога (3)	3,195	3,353	5,874	9,306

Право на земельный участок объекта-аналога	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта-аналога (4), руб.	659	659	659	659
Стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта оценки (5), руб.	659	659	659	659
Поправка на размер земельного участка (3)*(4), руб.	2 106	2 210	3 871	6 133
Поправка на стоимость земельного участка в структуре стоимости объекта (1)*[(5)-(4)], руб.	-1 447	-1 551	-3 212	-5 474

Итого стоимость объекта составляет:

$$29\,156 * 53,8 = 1\,568\,593 \text{ руб.}$$

Или округленно

1 569 000 (один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет (НДС не облагается) округленно:

1 569 000 (один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

Стоимость прав на земельный участок площадью 949 кв. м. рассчитывается из определенной в таблице 7.1 рыночной стоимости 1 кв. м. в размере 659 руб. и составляет

$$659 * 949 = 625\,391 \text{ руб.}$$

Или округленно:

625 000 (шестьсот двадцать пять тысяч) рублей

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знания и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



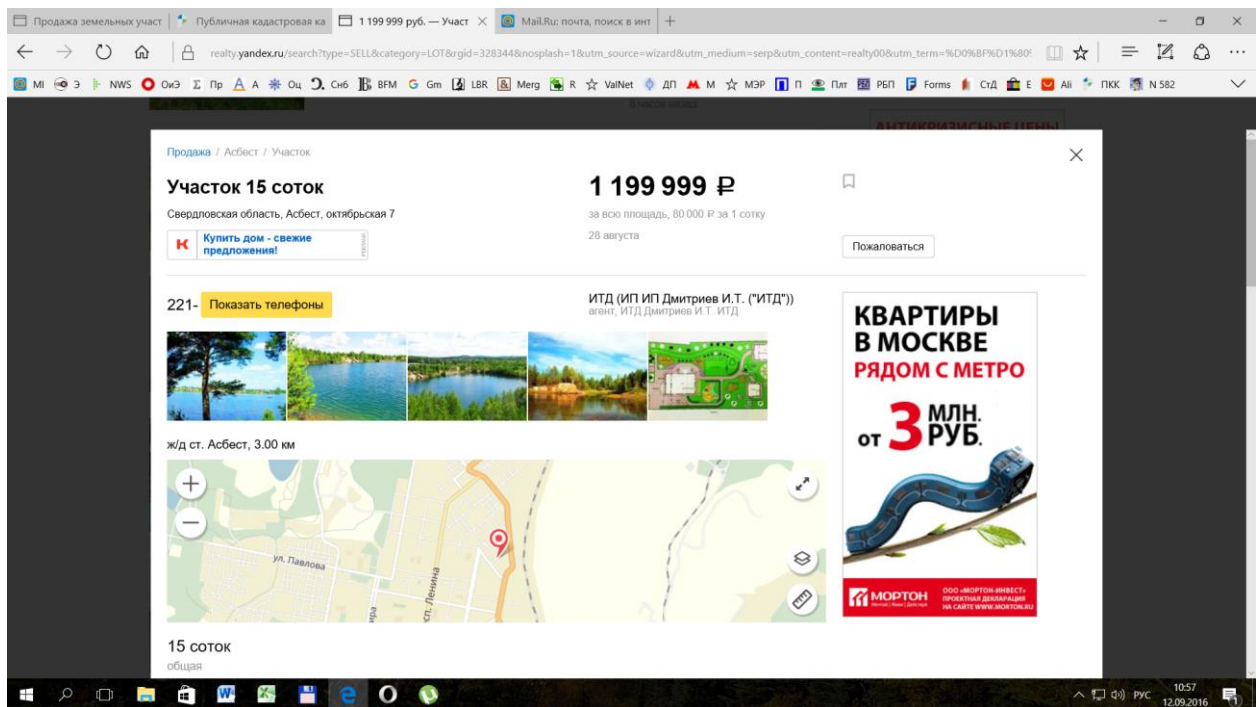
Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

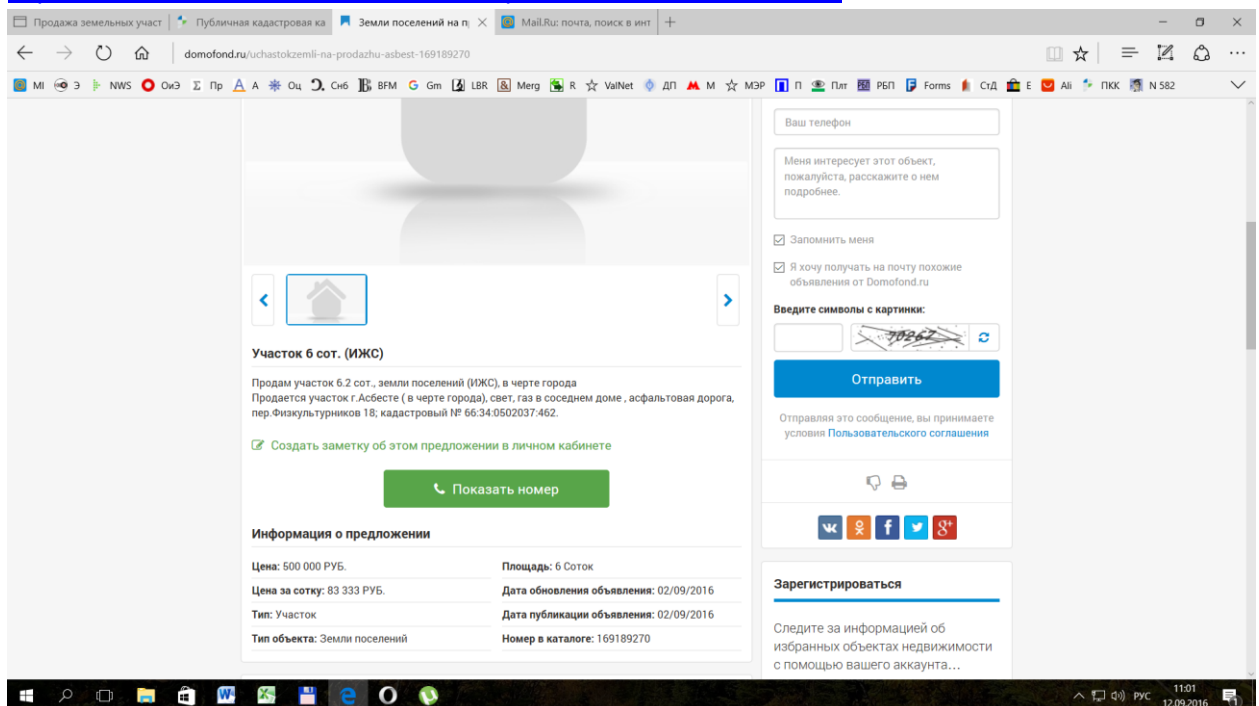
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

https://realty.yandex.ru/search?type=SELL&category=LOT&rgid=328344&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%B3%20%D0%B0%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%81%D1%82%20%D0%BF%20%D0%B8%D0%B7%D1%83%D0%BC%D1%80%D1%83%D0%B4%20&utm_campaign=buy_other&from=wizard&offerId=831993605000024309



<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-169189270>



https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_refinskiy_per_31a_2271976924/

The screenshot shows a web browser window with the URL sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_refinskiy_per_31a_2271976924/. The page displays a land plot for sale in Asbest, Cherepanovskaya area. The main details are: **Земельный участок Черемша, площадь 7,2 сот** (Land plot Cherepanovskaya, area 7.2 saena). The price is 500,000 rubles. The page includes a map, a list of nearby objects, and a sidebar with additional information.

Детали объявления

Добавил(а)	Петр
Объявление от	частного лица
Тип сделки	Продажа
Раздел	Земельные участки
Объект	Земля под ИЖС

Описание
Земельный участок Черемша, площадь 7,2 сот

Информация
Продажа земельного участка, Свердловская область, цена 500000руб..
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Этот объект на карте
Свердловская область, Асбест, Рефтинский переулок

Дома

https://realty.yandex.ru/search?type=SELL&category=HOUSE&rgid=328344&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8B%D1%85%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B5%20&utm_campaign=buy_other&from=wizard&offerId=5297059854678510860

The screenshot shows a web browser window with the URL realty.yandex.ru/search?type=SELL&category=HOUSE&rgid=328344&nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8B%D1%85%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B5%20&utm_campaign=buy_other&from=wizard&offerId=5297059854678510860. The page displays a house for sale in Asbest, Cherepanovskaya area. The main details are: **Дом 45 м²** (House 45 m²), **1 500 000 Р** (1,500,000 Rubles). The page includes a map, a list of nearby objects, and a sidebar with additional information.

Продажа / Асбест / Дом

Дом 45 м²
Свердловская область, Асбест, улица Коминтерна
Кредит в Почта Банке
Возьмем 50% от суммы кредита. Заполните заявку

1 500 000 Р
за всю площадь, 33 334 Р за 1 м²
3 августа

+7 963 034- Показывать телефон

ПОЛИТОВА ТАТЬЯНА ИВАНОВНА
агент, Азиму

ж/д ст. Изумруд, 3.00 км

Асбест
ул. Калинина
Промышленная ул.

45 м² **3 комнаты**
общая

Дом
Общая площадь 45 м²
Тип здания кирпичное

ОБЛАДАЙ И ВЛАСТВУЙ
ТОYOTA
Выгода 400
Узнать больше

https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_56_kvm_ploshchadyu_8_sotok_1_zelenaya_2267776414/

продажа жилых домов в А Продаётся Дом на пор

sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_56_kvm_ploshchadyu_8_sotok_1_zelenaya_2267776414

Редакция Публикации База недвижимости Специалисты Консультации Инструменты Проблог

move.ru Недвижимость в Свердловской области

Москва Новая Москва Московская область Санкт-Петербург Ленинградская область Краснодар Крым Спецпредложения Круглые города За границей

Назад к результатам поиска Недвижимость на Move.ru → Свердловская область → Купить дом или дачу Асбест →

Продается дом площадью 56 кв.м площадью 8 соток. 1 Зеленая

01 сентября в 09:39 (+1 за сегодня) обновлено сегодня в 12:58

1 800 000 Р руб дол евро

Этот дом в ипотеку Подробнее

Ипотека

Находится: Асбест
Адрес: Свердловская область, поселок городского типа Малышева, 1-я Зеленая улица

Дом
Площадь участка: 8 соток
Общая площадь: 56 м²

Телефон для связи: +7 XXXXX Показать номер

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

Спецпредложения все предложения

Комплекс «Ландыши», м.Белые Апартаменты от 140 000 м2. Метро в шаговой доступности. Свободные планировки, панорамное остекление. Паркинг. Цена: от 140 000 руб/м2

ЖК «Зеленые аллеи». Скидка до 15%! Новостройка в г.Видное в 4 км. от МКАД. Первый этаж от 2 млн руб., остаток в рассрочку. Бонусная ипотека 11.25%. Цена: от 2 млн. руб.

ЖК «Пироговская Ривьера» Квартиры у воды и леса от 1.95 млн 12 км от МКАД. В сентябре выгода до 300 тыс. Ипотека, рассрочка 0%. Цена: от застройщика

ЖК «Альфа Центавра» г.Химки

https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_85_kvm_ploshchadyu_10_sotok_ul_zaboyschikov_46_2272397633/

продажа жилых домов в А Продаётся Дом на пор

sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploshchadyu_85_kvm_ploshchadyu_10_sotok_ul_zaboyschikov_46_2272397633

Редакция Публикации База недвижимости Специалисты Консультации Инструменты Проблог

move.ru Недвижимость в Свердловской области

Москва Новая Москва Московская область Санкт-Петербург Ленинградская область Краснодар Крым Спецпредложения Круглые города За границей

Назад к результатам поиска Недвижимость на Move.ru → Свердловская область → Купить дом или дачу Асбест →

Продается дом площадью 85 кв.м площадью 10 соток. ул. Забойщиков, 46

18 августа в 14:02 (+1 за сегодня) обновлено сегодня в 12:52

3 000 000 Р руб дол евро

Этот дом в ипотеку Подробнее

Ипотека

Находится: Асбест
Адрес: Свердловская область, Асбест, улица Забойщиков

Дом
Площадь участка: 10 соток
Общая площадь: 85 м²

Телефон для связи: +7 XXXXX Показать номер

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

Спецпредложения все предложения

Комплекс «Ландыши», м.Белые Апартаменты от 140 000 м2. Метро в шаговой доступности. Свободные планировки, панорамное остекление. Паркинг. Цена: от 140 000 руб/м2

ЖК «Альфа Центавра» г.Химки КВАРТИРЫ С РЕМОНТОМ В ЖК «АЛЬФА ЦЕНТРАВРА» РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА! ВИД НА ПАРК ДРУЖЬИ КОУРГ В ПОДАРОК! Цена: от застройщика

ЖК «Пироговская Ривьера» Квартиры у воды и леса от 1.95 млн 12 км от МКАД. В сентябре выгода до 300 тыс. Ипотека, рассрочка 0%. Цена: от застройщика

Новгород «Павлинок», 3 км. от метро

Продается дом на пор +

свердловsk.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschady_72_kv_m_ploschady_6_sotok_avakumova_86_2266923214

Продается дом площадью 72 кв.м площадью 6 соток. Авакумова 86

17 мая в 14:46 • (+1 за сегодня)

обновлено сегодня в 12:34

2 400 000 Р
руб дол евро

[Добавить в избранное](#)

Этот дом в ипотеку
[Подробнее](#)

Ипотека

Находится _____ [Асбест](#)
Адрес: Свердловская область, Асбест, улица Авакумова

Дом
Площадь участка _____ 6 соток
Общая площадь _____ 72 м²

Телефон для связи: **+7 XXXXX** — [Показать номер](#)
Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

НЕдвижимость ЦЕНЫ

Более 2000 объектов недвижимости в одном месте

[Принять участие в выставке](#)

Реклама

Спецпредложения все предложения

Комплекс «Пандыши», и Белаяво
Апартаменты от 140 000 м2.
Метро в шаговой доступности. Свободный планировка, панорамное остекление. Паркинг.

Цена: от 140 000 руб./м2

ЖК «Пириговская Рысьера»
Квартиры у воды и леса от 1,95 млн. 12 км от МКАД. В сентябре выезда до 300 тыс. Ипотека, распродажа 0%

Цена: от застройщика

ЖК «Альфа Центвра» г.Химки
КВАРТИРЫ С РЕМОНТОМ В ЖК «АЛЬФА ЦЕНТРА» РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ВИД НА ПАРК, РУЧЬИ, КОЛОДЕЦ ПОДАРОК!

Цена: от застройщика

Новоград «Павлино», 3 км. от метро
Квартиры с отделкой от 1,7 млн руб. 7 мин. до м. Переслава. Высокий темп стройки. Ипотека от 11,5%.

Цена: от 1,7 млн. руб.

Новостройки рядом Шатура

ЖК «Динария» г. Яро. ~ 2 400,3 км

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 18.05.2016 г.

Документы-основания:

Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации па взыскателя права собственности на имущество от 26.06.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей". ИНН 7705856107. ОГРН 5087746073080.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

66:34:0501002:93

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки). Площадь: 949 кв.м.

Адрес (местоположение):

Свердловская область, г.Асбест, ул. Крупской, д. 90

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.05.2016 г. сделана запись регистрации № 66-66/030-66/030/300/2016-2893/3

Государственный регистратор:

66-66/030-66/030/300/2016-2893/3

/ Папкратова Е. Ю. /



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 18.05.2016 г.

Документы-основания:

Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество от 26.06.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональное коллекторское агентство по обороту платежей". ИНН 7705856107. ОГРН 5087746073080.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

66:34:0501002:210

Объект права:

Жилой дом индивидуального типа. Назначение: жилое. Площадь: общая 53.8 кв.м.

Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):

Свердловская область, г.Асбест, ул. Крупской, д. 90

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.05.2016 г. сделана запись регистрации № 66-66/030-66/030/300/2016-2892/4

Государственный регистратор:



/ Панкратова Е. Ю. /

66-66/030-66/030/300/2016-2892/4

Ублизка _____
Исть _____
д (поселок) _____
н _____

Инвентарный номер _____
Реестровый номер _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на жилой дом индивидуального жилищного фонда

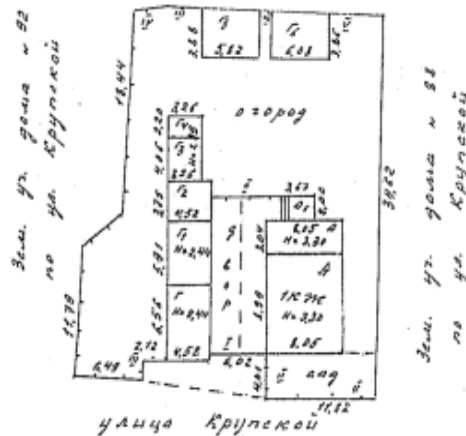
с _____ № _____

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля
Видуров Александр Александрович	
Доход от сдачи в аренду помещений: 100 руб.	
ИЖС от 09.08.1998, зарегистрирован в 19.08.1998	
составлен на 15 июля 2006 г.	Начальник БТИ



ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА
М 1 : 500

Зем. ут. дома № 1
по ул. Ватной



Всего		В том числе					
по документам	фактически	застроен.	дворовое покрытие			декор. сад	огород
			трот.	плос.	грунт		
600	111	70	18	-	52	27	528

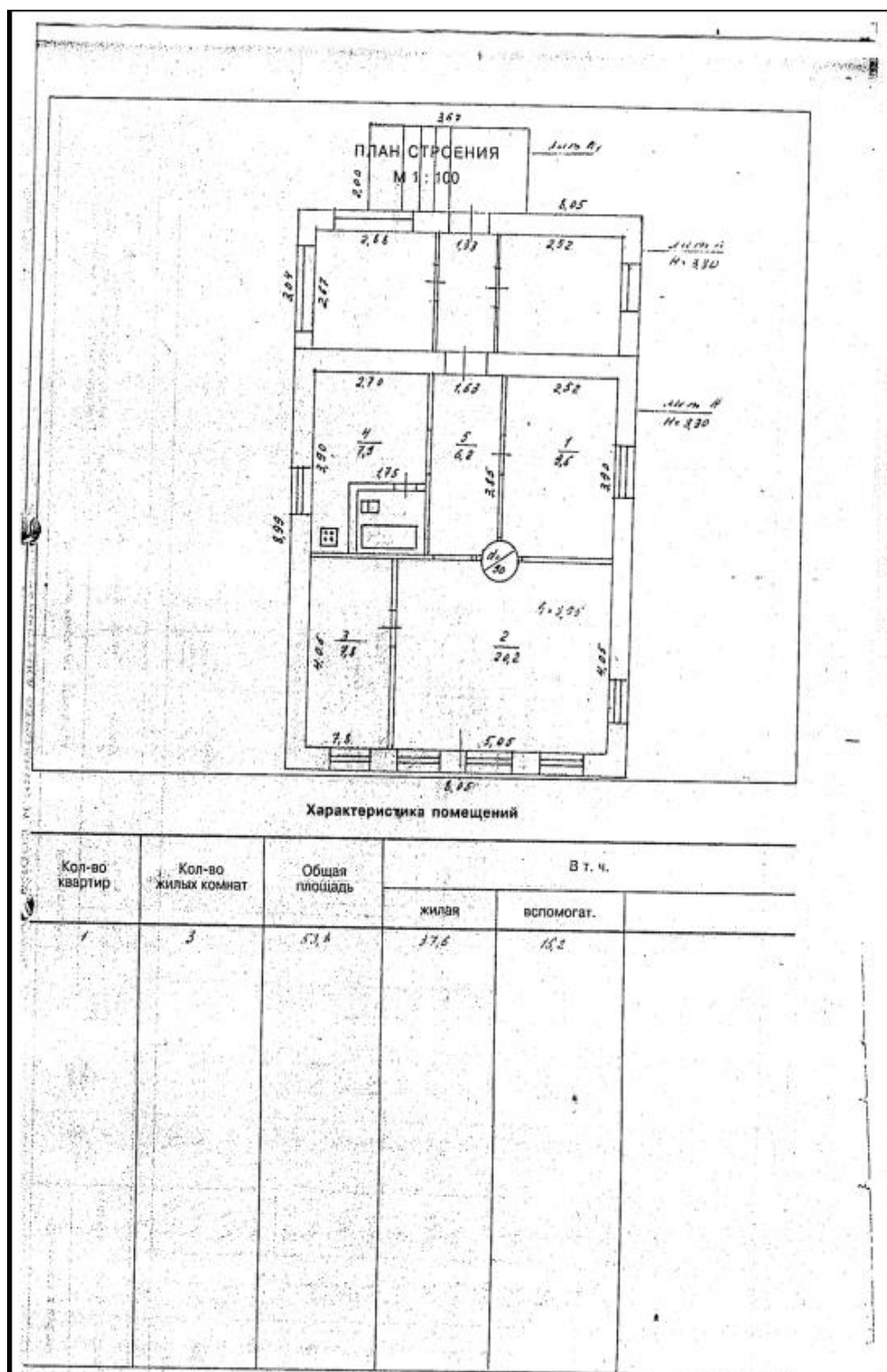
[illegible][illegible]

© 2000 J. Ling. + 2000, 2005

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Инв. №	Наименование (жилой дом, мезонин, гараж, холод, пристройка, сарай, сооружение)	Год постройки	Описание конструкт. элементов					Благоустройство					Площадь, м²	Объем, м³	Стоимость в рублях		
			Фундамент	Стены	Кровля	Электр.	Водо-прот.	Канализация	Газоснабжение	Восстан.	Кинод.	Действит.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	мезонин, дом	1959	бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					22,4	229	9311	40	5537			
2	холодный пристрой		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					24,5	5	2835	42	1731			
3	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица							21,2	40	122			
4	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					23,7	20	1016	42	224			
5	сарай		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					22,7	23	1310	42	512			
6	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					17,0		333	42	122			
7	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					12,2	20	815	42	423			
8	сарай		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					2,2	19	514	21	367			
9	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					22,5		738	42	530			
10	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					22,5		732	23	244			
11	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					12,1		284	42	176			
12	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					22,8		273	30	185			
13	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					24,0		44	30	31			
14	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					23,9		297	30	205			
15	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица					2,4		16	50	9			
16	гараж		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица						40	22	12399				
17	пристройка к основному зданию		бетонный монолитный	кирпичный монолитный	металлочерепица						40	01,01,06		333733			

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО



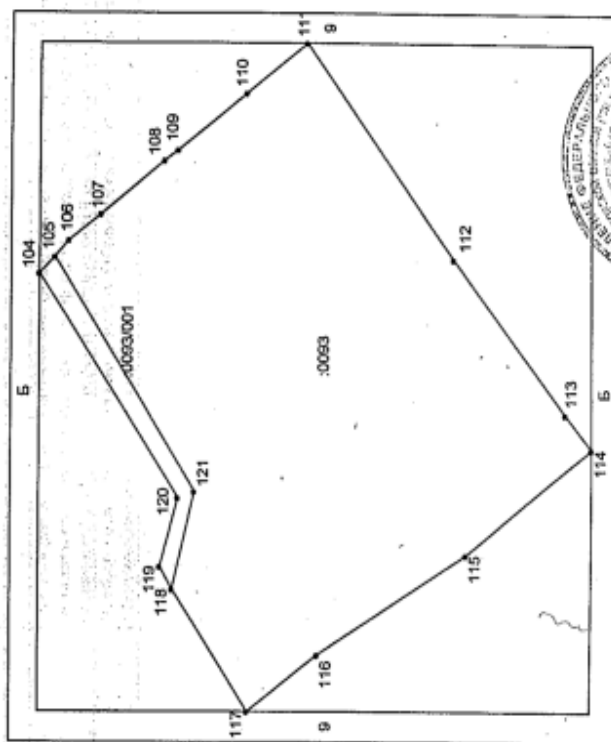
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

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

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:388

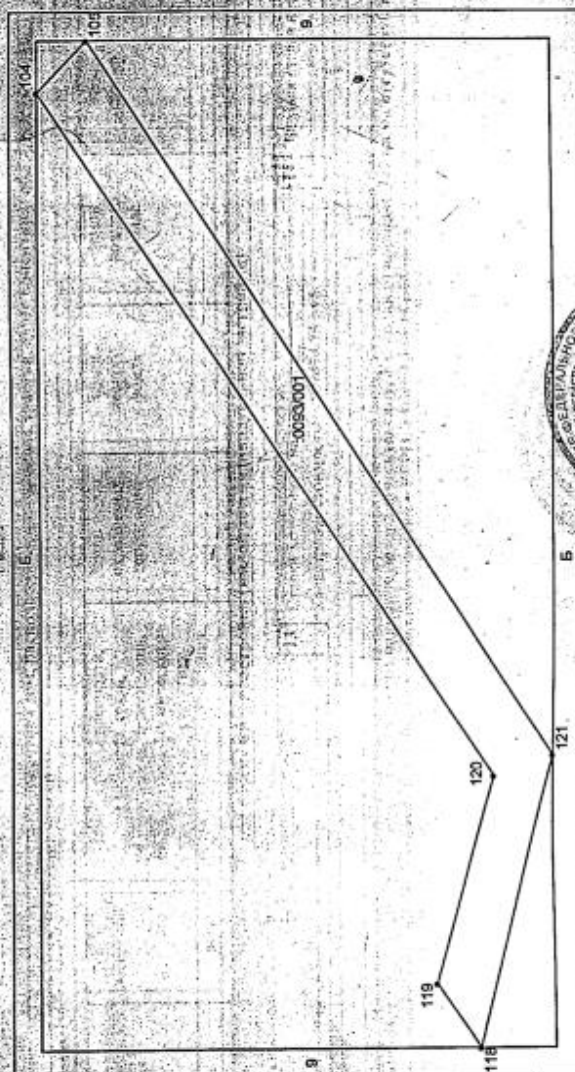
Главный специалист

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Лист № 4

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

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка Учетный кадастровый номер /001



4 Масштаб 1:118

Главный специалист

Должность

10.01.2008

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва





Страховое агентство **ВРД ОСТУД**
 МП 17317026534 ОИД 1033700185682

Объект страхового риска – имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательному, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полюсу.

К настоящему Ползеу применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (платежам) технической экспертизы транспортных средств).

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Остроумная, д.4.
Центральное отделение
г. Москва, ул. Б. Апраксинская, д.17

От имени Страховщика:
В.В. Карачел /

Место владения Стратонского полка: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

libal-ETAC-57621-17-jr-18.01.17

Пронумеровано, пронумеровано
Всего 500 листов

Ген. Директор Слущий Д.Е.

