



**ОБИКС**  
13 лет с Вами!

## ОТЧЕТ № 6-БН2-164-18

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ТИПА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. АСБЕСТ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д.90, 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.

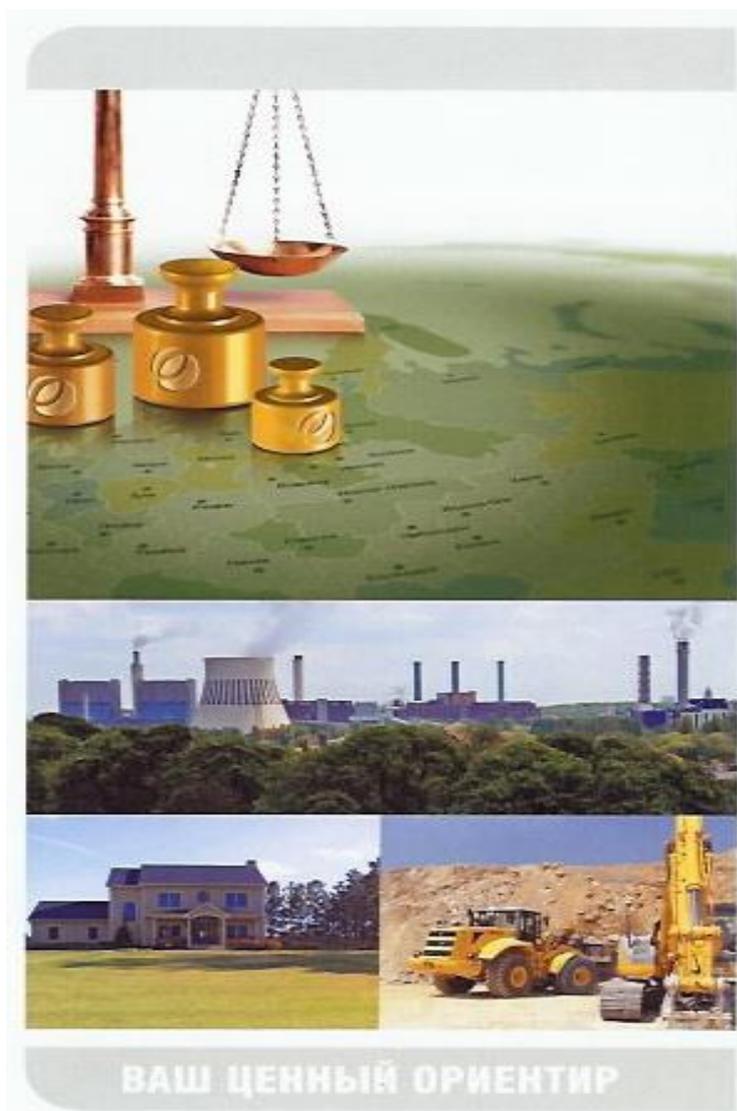
РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.02.2018 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 26.02.2018 Г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА  
Март 2018 г.



И.О. Генерального директора ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Башкирская недвижимость 2»  
Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 6-БН2-164-18 от 20 февраля 2018 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) Права собственности на жилой дом индивидуального типа, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, 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; которая составляет округленно (НДС не облагается).

**1 425 000 руб.**

**(Один миллион четыреста двадцать пять тысяч) рублей**

В том числе:

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.
1	Жилой дом индивидуального типа, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, назначение: жилое, площадью 53,8 кв.м, количество этажей: 1, кадастровый (или условный) номер: 66:34:0501002:210	886 000
2	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	539 000
	Итого	1 425 000

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»  
26 февраля 2018 г.



Слуцкий Д.Е.

## Оглавление

<b>1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА</b> .....	<b>5</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА .....	5
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	7
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....	8
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	9
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА .....	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	10
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	11
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	15
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	19
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ</b> .....	<b>24</b>
<b>4. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	<b>29</b>
4.2. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ .....	32
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>33</b>
<b>6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ</b> .....	<b>35</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	35
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	36
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	37
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ .....	37
<b>7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ</b> .....	<b>38</b>
7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	40
7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	42
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>47</b>
<b>5. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ</b> .....	<b>48</b>
<b>6. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b> .....	<b>52</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>60</b>

# 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на жилой дом индивидуального типа, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, 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
Тип объекта:	Жилой дом индивидуального типа расположенный на земельном участке
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Жилой дом: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6977/2, 11.11.2016 г. Земельный участок: Общая долевая собственность, 66-66/030-66/030/300/2016-6980/2, 11.11.2016 г.
Документы-основания	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №БН-МКАСП/ДКП-4 от 07.10.2016 г. Дополнительное соглашение от 27.10.2016 г.
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 г по 25.09.2025 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО УК «Надежное управление». ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281
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 использование
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки (НДС не облагается <sup>1</sup> ).	Стоимость единого объекта недвижимости составляет: <b>1 425 000 (Один миллион четыреста двадцать пять тысяч) рублей</b>  Стоимость жилого дома составляет: <b>886 000 (Восемьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей</b>  Стоимость земельного участка составляет: <b>539 000 (Пятьсот тридцать девять тысяч) рублей</b>

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

### 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Приложение № 6-БН2-164-18 от 20 февраля 2018 г. к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
<b>Объект оценки</b>	Право собственности на жилой дом индивидуального типа, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, 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
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта</b>	н/д
<b>Дата оценки</b>	21 февраля 2018 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	С 20 февраля 2018 г. по 26 февраля 2018 г.
<b>Дата составления отчета</b>	26 февраля 2018 г

### 1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

<b>Заказчик</b>	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810300000000230 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 585-81-24
<b>Исполнитель</b>	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.
<b>Адрес Исполнителя</b>	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
<b>Сведения о независимом оценщике</b>	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 №. 170FOB40R2465 от 14.06.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2017 г. по 17.06.2018 г.
<b>Гарантии Исполнителя</b>	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 Исполнителе 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 – 21 февраля 2018 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» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными 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)
- Справочник оценки недвижимости 2017 (Нижний Новгород 2017 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](http://www.apex-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru), [www.arenduem.ru](http://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 Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, на объект недвижимости расположенный по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90.
2. Технический паспорт БТИ на объект недвижимости расположенный 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 жилой дом индивидуального типа, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90, 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, в соответствии с приложением № 6-БН2-164-18 от 20 февраля 2018 года к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

### **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

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:34:0501002:210
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.05.2012
Площадь ОКС'а:	53,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	791782,67
Дата внесения стоимости:	25.02.2013
Дата утверждения стоимости:	26.01.2013
Дата определения стоимости:	05.07.2012
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Асбест, ул Крупской, д 90
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Шлакобетонные
(ОКС) Завершение строительства:	1959
Дата обновления информации:	11.08.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	938
Условный номер:	66-66-30/051/2006-534
Форма собственности:	Частная
<b>▶ Права и ограничения</b>	

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/>:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 66:34:0501002:93 Найти

Земельные участки 1

- 66:34:0501002:93  
 обл. Свердловская, г. Асбест, ул. Крупной, дом 90  
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 66:34:0501002:93	
Кад. квартал: 66:34:0501002	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: обл. Свердловская, г. Асбест, ул. Крупной, дом 90	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 222 597,44 руб.	
Декларированная площадь: 694 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: Под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной застройки)	
Кадастровый инженер: -	
Дата постановки на учет: 13.12.2005	
Дата изменения сведений в ГКИ: 23.05.2016	
Дата выгрузки сведений из ГКИ: 23.05.2016	

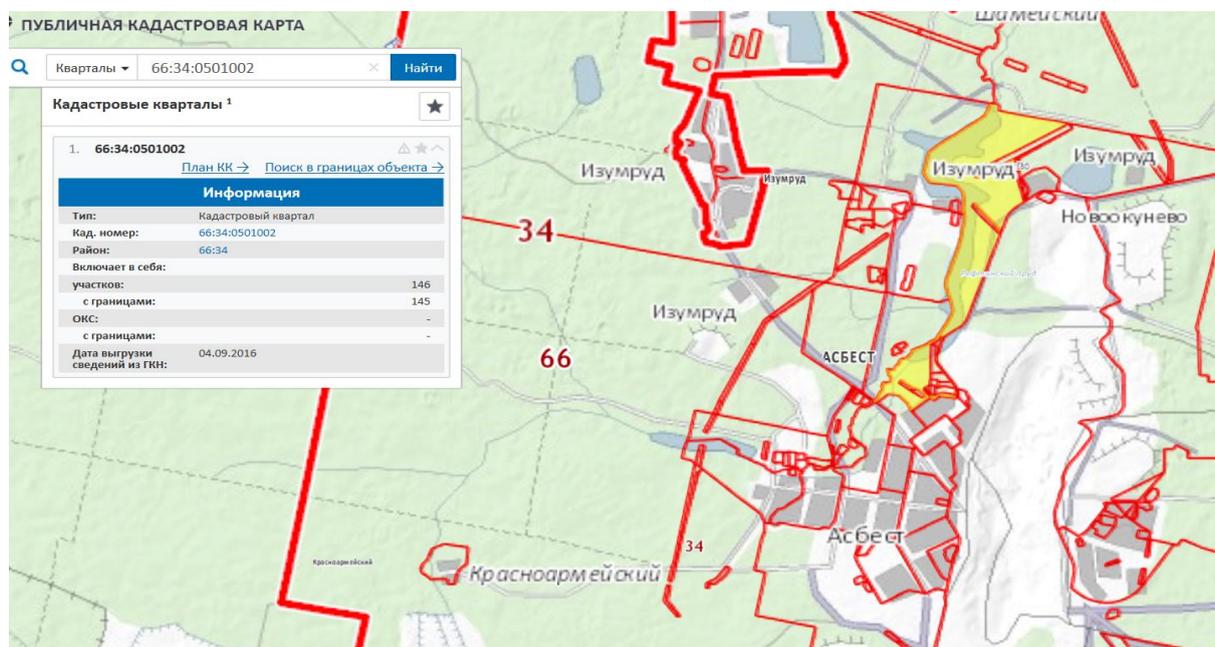


Фото объекта недвижимости.

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».

## 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.

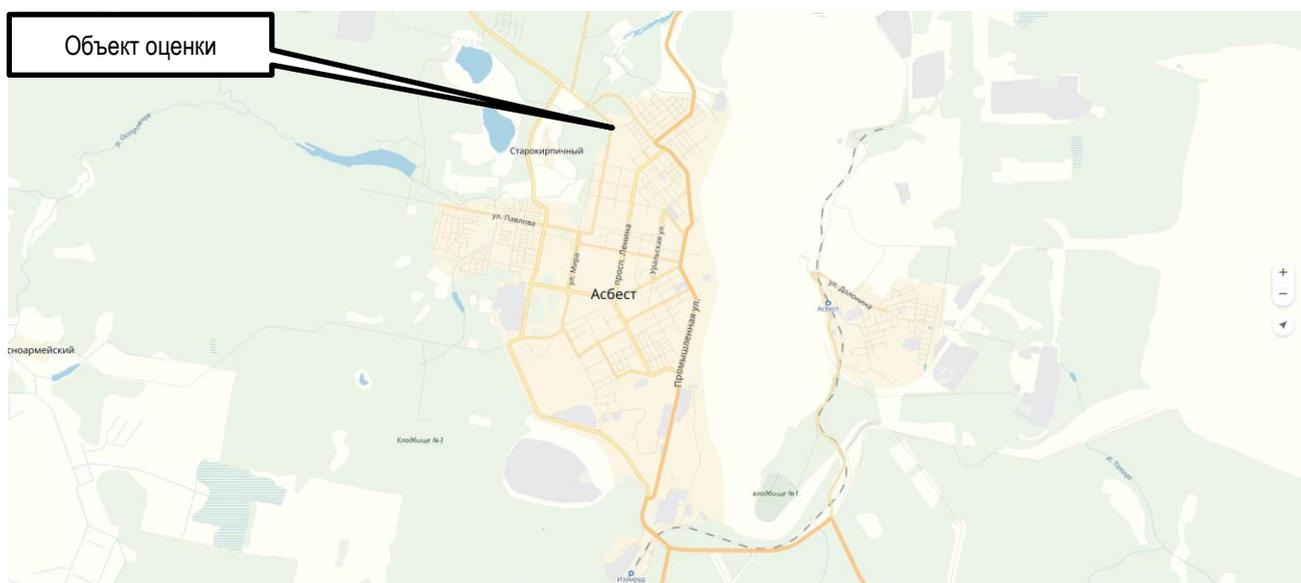


Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки на карте города.

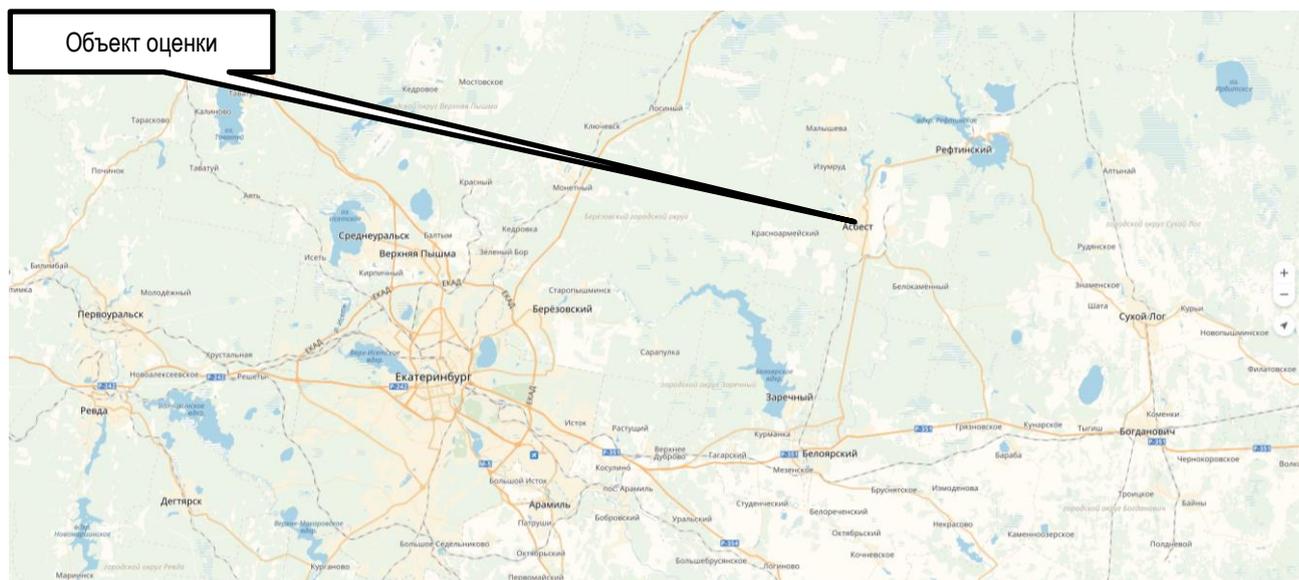


Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки на карте области.

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

**Таблица 2.2. Описание объекта оценки**

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

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. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Картина экономики январь 2018 года<sup>2</sup>

**В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.** Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

**В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее.** Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

**В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности.** Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

**Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года.** Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

**Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса.** Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения

<sup>2</sup> <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

**Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным.** По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

**После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос.** Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

#### Производственная активность

**В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее.** Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

**Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях.** По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

**Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного**

**сигнала.** Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

**Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России.** Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

**Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности.** В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Промышленное производство</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

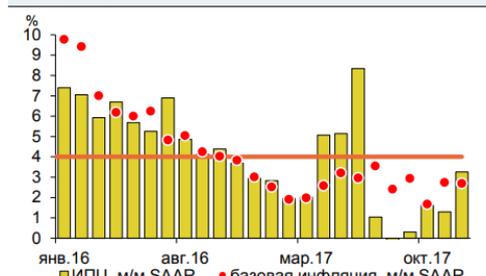
*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

## Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

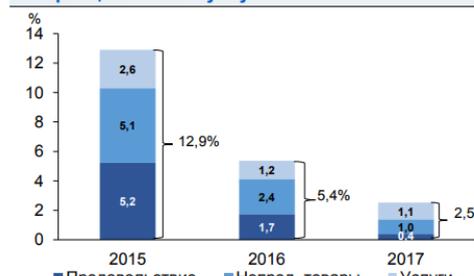
По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рис. 22. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция<sup>3</sup> в помесечном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
<b>Индекс потребительских цен</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовый индекс потребительских цен (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>3</sup> Данные были скорректированы в результате уточнения спецификаций сезонной очистки.

## 4. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>4</sup>

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

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

– По итогам января–октября 2017 года число сделок на вторичном рынке выросло на 10 процентов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, – сказала на пресс-конференции президент УПН Ирина Зырянова. – Цены продолжают снижаться и текущее предложение по-прежнему избыточно. У покупателей сохраняется возможность для обоснованного торга как на вторичном, так и на первичном рынках. Сегодня средняя цена предложения на «вторичке» составляет 67 150 рублей за кв. метр. По состоянию на 22 ноября 2017 года в базе данных УПН выставлены 9600 квартир и 1750 комнат. В городах-спутниках Екатеринбурга представлено 800 квартир.

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

### Как дешевели квартиры

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

### Время «малогабарита»

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

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

---

<sup>4</sup> <http://e-вариант.рф/index.php/1058-pressuxa2017>

## Офисный и торговый сегмент

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Итоги ипотеки от Банковского союза

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

### О суммах

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

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

### О сроках

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

### О ставках

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

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

### Долг и просрочка

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

### Перспективы – роста не будет

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

## **4.2. 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 подход<sup>5</sup>- 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.

---

<sup>5</sup> 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 подхода<sup>6</sup> 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.

---

<sup>6</sup> 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 использовать только сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяется только для оценки такого неспециализированного актива как жилая недвижимость.

## 7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ 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

**Таблица 7.1. Объекты-аналоги – Земельные участки**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Источник</b>		<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-185414993">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-185414993</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-196774252">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-196774252</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-195613299">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-195613299</a>
<b>Контактные данные</b>		Константин 8 950 657-85-00	Алексей 8 922 601-13-41	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13
<b>Адрес</b>	Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90	Свердловская область, г. Асбест, микро-район Заречный ул. Майская 39	Свердловская область, г. Асбест, ул. Рябиновая	Свердловская область, г. Асбест, Рефтинский пер	Свердловская область, г. Асбест, Рефтинский пер
<b>Площадь, кв.м.</b>	949	800	1000	1100	700
<b>Стоимость</b>		550 000	700 000	600 000	400 000
<b>Стоимость за 1 кв.м.</b>		687,50	700,00	545,45	571,43
<b>назначение</b>	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
<b>Разрешенное использование</b>	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<b>Наличие строений</b>	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
<b>Транспортная доступность</b>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<b>Правовой статус</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Источник: открытые источники

**Таблица 7.2. Объекты-аналоги – Жилые дома**

		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Источник</b>		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658</a>
<b>Контактные данные</b>		Алексей Аляпкин 8 963 047-42-82	Антон 8 908 924-85-10	Виталий 8 922 020-95-33	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13
<b>Адрес</b>		Свердловская область, г. Асбест, ул. Репина, д. 36а	Свердловская область, г. Асбест, Больничная 24	Свердловская область, г. Асбест, Заломова пер	Свердловская область, г. Асбест, ул. Шевченко 5
<b>Состояние помещения</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	53,8	57,0	50,0	50,0	63,2
<b>Площадь земельного участка</b>	949	800	700	1 000	600
<b>Право на земельный участок</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Стоимость, руб.</b>		1 600 000	1 250 000	1 300 000	1 599 000

Источник: открытые источники

## 7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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.

### ***Поправка на уторговывание***

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

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

**Таблица 7.3. Значения скидок на торг для земельных участков**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: стр. 297, Таблица 194 «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под ИЖС, размере 8,8 % для активного рынка.

### ***Поправка на размер земельного участка***

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 7.4. Зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади



Рис. 77

Таблица 124

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

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение:  $y = 2,5588x^{-0,128}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 7.5. Расчет поправки на площадь для земельного участка

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	949	800	1000	1100	700
Коэффициент на площадь	1,06401	1,08753	1,05691	1,04409	1,10628
Корректировка на площадь, %		-2,2%	0,7%	1,9%	-3,8%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-185414993">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-185414993</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-211213728</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-196774252">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-196774252</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-195613299">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-195613299</a>
Контактные данные		Константин 8 950 657-85-00	Алексей 8 922 601-13-41	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13
Адрес	Свердловская область, г. Асбест, ул. Крупской, д.90	Свердловская область, г. Асбест, микро-район Заречный ул. Майская 39	Свердловская область, г. Асбест, ул. Рябиновая	Свердловская область, г. Асбест, Рефтинский пер	Свердловская область, г. Асбест, Рефтинский пер
Площадь, кв.м.	949	800	1000	1100	700
Стоимость		550 000	700 000	600 000	400 000
Стоимость за 1 кв.м.		687,50	700,00	545,45	571,43
назначение	Земли поселений ИЖС	Земли поселений ИЖС	Земли поселений ИЖС	Земли поселений ИЖС	Земли поселений ИЖС

Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность				
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		687,50	700,00	545,45	571,43
Поправка на торг, %		-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		627,00	638,40	497,45	521,14
Поправка на размер участка		-2,2%	0,7%	1,9%	-3,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		613,21	642,87	506,90	501,34
Поправка на объем передаваемых прав		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		613,21	642,87	506,90	501,34
Общая валовая коррекция		11,00	9,50	10,70	12,60
Весовой коэффициент		0,250	0,261	0,252	0,237
Средневзвешенная рыночная стоимость		567,65			
Площадь объекта, м.		949			
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>538 699,85</b>			

Источник: расчеты Оценщика

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.

## 7.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 IV. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А).

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.

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 наличие и площадь земельного участка
- на уторговывание.
- на площадь объекта.

***Поправка на наличие и площадь земельного участка***

В приведенном выше расчете оценщик определил, что стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет: 567,65 руб.

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

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном коттеджном поселке с оцениваемым объектом, Оценщик счел возможным, при определении рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков, относящихся к объекта-аналогам, представлен в разделе 7.1. настоящего Отчета. Рыночная стоимость 1 кв.м. равна 567,65 руб.

Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

**Таблица 7.7. Расчет корректировки на стоимость земельного участка**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Корректировка на земельный участок</b>						
Цена предложения	руб.	-	1 600 000	1 250 000	1 300 000	1 599 000
Площадь земельного участка	кв. м	949	800	700	1 000	600
Стоимость земельного участка	руб. кв. м	567,65				
Стоимость земельного участка, руб.	руб.	538 699,85	454 120,00	397 355,00	567 650,00	340 590,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка	руб.		1 145 880,00	852 645,00	732 350,00	1 258 410,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка за единицу площади	руб./кв. м		20 103,16	17 052,90	14 647,00	19 911,55

Источник: расчеты Оценщика

### **Поправка на уторговывание**

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

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том IV Жилая недвижимость» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 6.1.3.

**Таблица 7.8. Значения скидок на торг для жилых домов**

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,6%
2. Дома	8,5%	5,0%	12,1%
3. Таунхаусы	8,5%	5,0%	12,1%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,9%

Источник: стр. 324, Таблица 121 «Справочника оценщика недвижимости. Том IV Жилая недвижимость»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для активного рынка жилых домов, в размере -8,5%.

### Поправка на площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том IV Жилые дома» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.1.2.

**Таблица 7.9. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа, коттеджи)**

Площадь, кв.м.		Коттеджи			
		Аналог			
		100-200	200-400	400-800	>800
Объект оценки	100-200	1	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1	1,05
	>800	0,75	0,85	0,95	1

Источник: стр. 194, Таблица 68 «Справочника оценщика недвижимости. Том IV Жилые дома»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение:  $y = 2,23x^{-0,17}$

Тогда поправка на площадь составит:

**Таблица 7.10. Расчет поправки «на площадь объекта»**

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	53,8	57,0	50,0	50,0	63,2
Коэффициент на площадь	0,98308	0,97403	0,99467	0,99467	0,95807
Корректировка на площадь, %		0,9%	-1,2%	-1,2%	2,6%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка представлен в таблице ниже

**Таблица 7.11. Расчет стоимости улучшения земельного участка**

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник		<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020</a>	<a href="https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658">https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658</a>
Контактные данные		Алексей Аляпкин 8 963 047-42-82	Антон 8 908 924-85-10	Виталий 8 922 020-95-33	АН "ПРОСПЕКТЪ" 8 967 855-13-13
Адрес		Свердловская область, г. Асбест, ул. Репина, д. 36а	Свердловская область, г. Асбест, Больничная 24	Свердловская область, г. Асбест, Заломова пер	Свердловская область, г. Асбест, Шевченко 5
Состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	53,8	57,0	50,0	50,0	63,2
Площадь земельный участок	949	800	700	1 000	600
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.		1 600 000	1 250 000	1 300 000	1 599 000
Поправка на размер земельного участка					
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	567,65	567,65	567,65	567,65	567,65
Площадь земельного участка	949	800	700	1 000	600

Стоимость земельного участка в составе объекта	538 699,85	557 272,00	397 355,00	567 650,00	417 954,00
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		1 042 728,00	852 645,00	732 350,00	1 181 046,00
Стоимость 1 кв.м. объекта без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.		18 293,47	17 052,90	14 647,00	18 687,44
Скидка на торг, %		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 738,53	15 603,40	13 402,01	17 099,01
Поправка на площадь объекта		0,9%	-1,2%	-1,2%	2,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 889,18	15 416,16	13 241,19	17 543,58
Общая валовая коррекция		9,40	9,70	9,70	11,10
Весовой коэффициент		0,255	0,252	0,252	0,241
Средневзвешенная рыночная стоимость		16 459,39			
Площадь объекта, м.		53,8			
<b>Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.</b>		<b>885 515,18</b>			

Таким образом, стоимость жилого дома площадью 53,8 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок, округленно составляет: **886 000 рублей.**

Стоимость прав на земельный участок площадью 949 кв. м. рассчитанная в таблице 7.6 данного отчета, округленно составляет: **539 000 рублей .**

Стоимость единого объекта недвижимости, включающего жилой дом площадью 53,8 кв.м. и земельный участок площадью 949 кв.м. составляет:

$$886 000 + 539 000 = 1 425 000 \text{ рублей}$$

## 8. 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 требованиях 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 собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



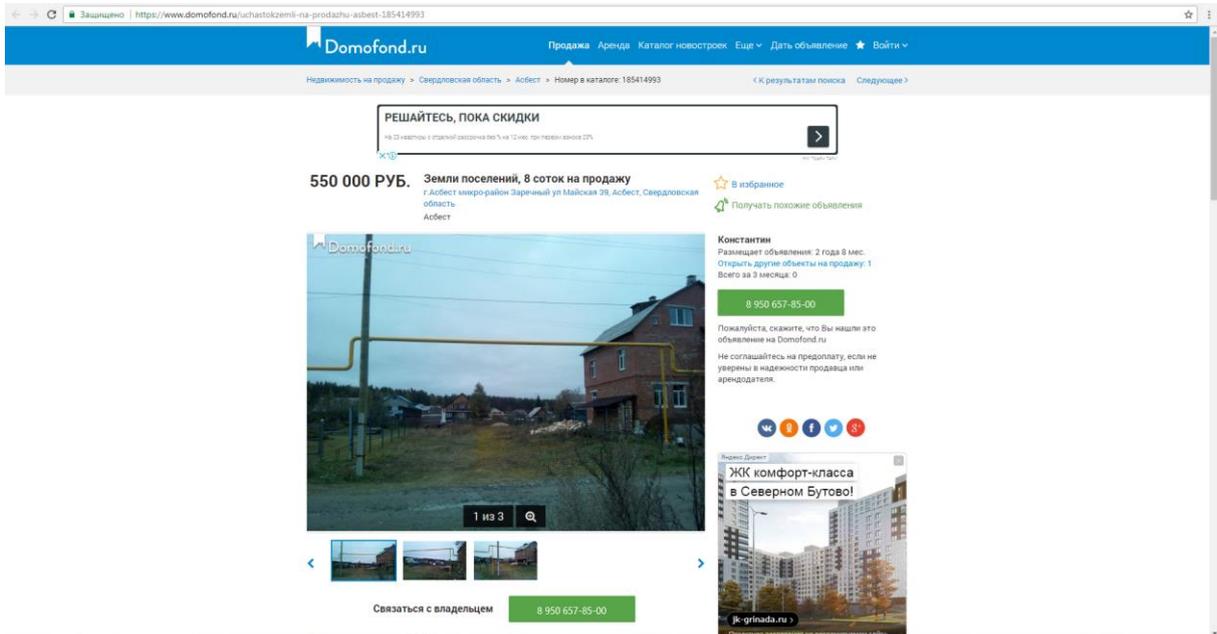
Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

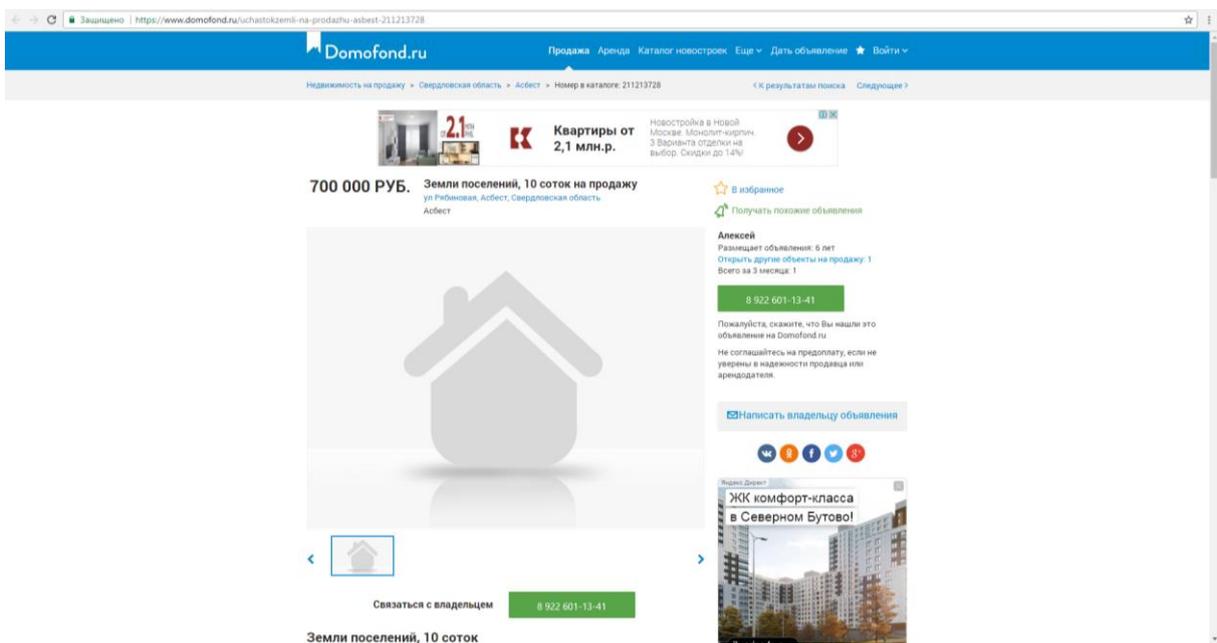
## 5. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Земельные участки

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-185414993>



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



https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-187656753

The screenshot shows a real estate listing on Domofond.ru. The main title is "Земли поселений, 11 соток на продажу" (Land plots, 11 plots for sale) with a price of "600 000 РУБ.". The location is "Рефтинский пер, Асбест, Свердловская область" (Ref. St., Asbest, Sverdlovsk region). The listing features a placeholder image of a house. On the right, there is a sidebar with a "В избранное" (Add to favorites) button, a "Получать похожие объявления" (Get similar ads) button, and a "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser) button. Below the main listing, there is a "Связаться с владельцем" (Contact owner) button with the phone number "8 967 855-13-13".

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-asbest-195613299

The screenshot shows a real estate listing on Domofond.ru. The main title is "Земли поселений, 7 соток на продажу" (Land plots, 7 plots for sale) with a price of "400 000 РУБ.". The location is "Рефтинский пер, Асбест, Свердловская область" (Ref. St., Asbest, Sverdlovsk region). The listing features a photograph of a green field. On the right, there is a sidebar with a "В избранное" (Add to favorites) button, a "Получать похожие объявления" (Get similar ads) button, and a "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser) button. Below the main listing, there is a "Связаться с владельцем" (Contact owner) button with the phone number "8 967 855-13-13".

## Дома

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-194350121>. The page header includes the Domofond.ru logo and navigation links: "Продажа", "Аренда", "Каталог новостроек", "Еще", "Дать объявление", and "Войти". The breadcrumb trail reads: "Недвижимость на продажу > Свердловская область > Асбест > Номер в каталоге: 194350121".

A red-bordered box highlights a banner for "АВИАБИЛЕТЫ НА КАУКАЗ" with a "Получить билет" button. Below this, the main listing is for a house for sale: "1 600 000 РУБ. Дом на продажу" located at "ул Щорса, Асбест, Свердловская область, Асбест". The listing features a large placeholder image of a house icon. To the right, there is a "В избранное" button and a "Получать похожие объявления" button. The agent is "Алексей Аляпикин", who has been active for 9 months and has 1 listing for sale and 0 for rent. A contact button shows the phone number "8 963 047-42-82". A disclaimer states: "Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru. Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя." Below the main image are social media icons and a small advertisement for "ЖК комфорт-класса в Северном Бутово!". At the bottom, there is a "Связаться с владельцем" button with the phone number "8 963 047-42-82" and the text "Дом, 800 / 57 м²".

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-164499306>. The page header is identical to the previous listing. The breadcrumb trail reads: "Недвижимость на продажу > Свердловская область > Асбест > Номер в каталоге: 164499306".

A notification banner at the top says "Объявление закрыто Google" with buttons "Не показывать это объявление" and "Почему это объявление?". The main listing is for a house for sale: "1 250 000 РУБ. Дом на продажу" located at "Большинная 24, Асбест, Свердловская область, Асбест". The listing features a photograph of a green house. To the right, there is a "В избранное" button and a "Получать похожие объявления" button. The agent is "Антон", who has been active for 6 years and 10 months and has 1 listing for sale and 0 for rent. A contact button shows the phone number "8 908 924-85-10". A disclaimer states: "Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru. Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя." Below the main image are social media icons and a small advertisement for "Дома на Киевском шоссе 34 км.". At the bottom, there is a "Связаться с владельцем" button with the phone number "8 908 924-85-10" and the text "Дом, 700 / 50 м²".

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020

Зашито | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-183845020

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Свердловская область > Асбест > Номер в каталоге: 183845020 < К результатам поиска Следующие >

Объявление закрыто Google

Не показывать это объявление Почему это объявление? @

**1 300 000 РУБ.** Дом на продажу  
Зеленова пер. 6, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное  
Получать похожие объявления

**Виталий**  
Размещает объявления: 10 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 0

8 922 020-95-33

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

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

Написать владельцу объявления

Акция от ЖК «Прайм Тайм» к 23 февраля!



2 из 17

Связаться с владельцем 8 922 020-95-33

Дом, 1000 / 50 м<sup>2</sup>

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658

Зашито | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-asbest-196995658

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Свердловская область > Асбест > Номер в каталоге: 196995658 < К результатам поиска

**АВИАБИЛЕТЫ НА КАУКАЗ**  
Члены: попутчики, подполковник в отставке Виктор Иванович

**1 599 000 РУБ.** Дом на продажу  
Шевченко 5, Асбест, Свердловская область  
Асбест

В избранное  
Получать похожие объявления

**АН "ПРОСПЕКТ"**  
Агентство отмечено  
«Забота о клиентах» Domofond.ru 7  
Размещает объявления: 5 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 143  
Всего за 3 месяца: 165

8 967 855-13-13

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

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

Написать владельцу объявления

ЖК комфорт-класса в Северном Бутово!



Связаться с владельцем 8 967 855-13-13

Дом, 600 / 63.2 м<sup>2</sup>

## 6. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

Дата выдачи: 11.11.2016

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

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

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

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Панкратова Е. Ю.

(фамилия, инициалы)

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

Дата выдачи: 11.11.2016

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

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

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

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Панкратова Е. Ю.

(фамилия, инициалы)



Экспликация земельного участка

Всего		В том числе						
по документам	фактически	застроен.	дворовое покрытие			декор. сад	огород	
			трот.	плос.	грунт			
600	300	300	36	-	0	0	0	0

ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Печное	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопительных установок (котлов) промышленного изготовления (или приспособленных на твердом топливе)
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) и районной котельной		
1	2	3	4	5
525		525		

Особые отметки:

---



---



---



---



---



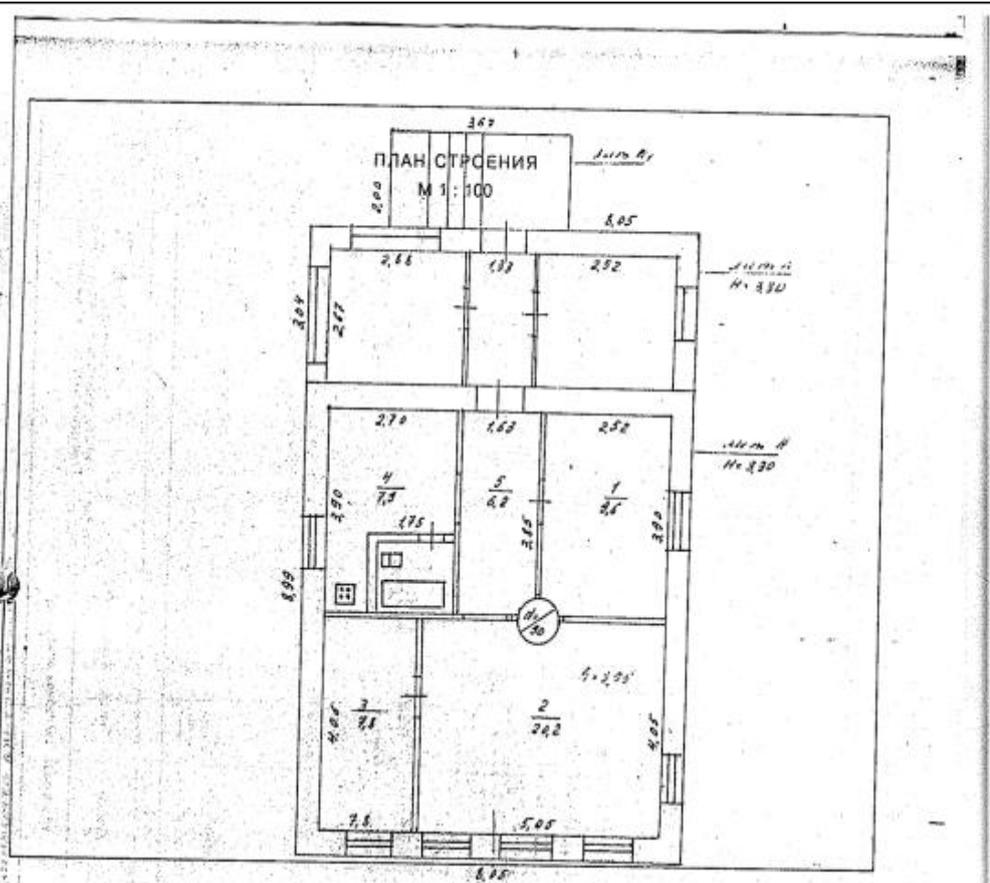
---

Адрес: п.к. 801, 1 2000 2004

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование (жилой дом, мезонин, гараж, хозблок, пристройка, сарай, сооружение)	Год постройки	Описание конструкт. элементов					Благоустройство					Объем, м³	Стоимость в рублях		
			фундамент	стены	крыша	электр.	водо-проев.	кандал-защит	газо-защит	Площад., м²	восстан.	капит.		действит.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	жилой дом	1979	брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					224	229	6311	70	2537		
2	хозблок пристройка		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					205	5	2665	42	1731		
3	хозблок пристройка		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер							112	46	127		
4	сараи		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					237	23	1574	70	22		
5	сараи		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					267	23	2116	42	224		
6	сараи		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					120	-	1311	42	512		
7	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					132	20	222	0	22		
8	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					122	14	812	42	489		
9	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					72	14	214	21	307		
10	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					227	-	786	20	290		
11	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					227	-	722	20	274		
12	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					132	-	267	40	170		
13	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					220	-	278	30	185		
14	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					240	-	44	30	31		
15	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					989	-	297	30	208		
16	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер					64	-	16	50	8		
17	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер							66	11	2229		
18	сарай		брусьевый фундамент	брусьевые стены	шифер							0101,66		222733		

Алгоритм №1.3.015.1 2008.2009.1



Характеристика помещений

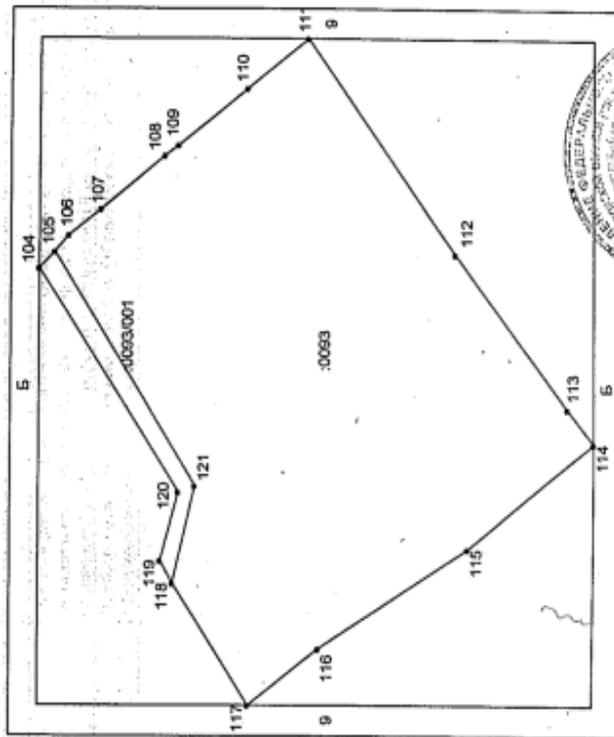
Кол-во квартир	Кол-во жилых комнат	Общая площадь	В т. ч.	
			жилая	вспомогат.
1	3	53,4	37,6	15,8

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

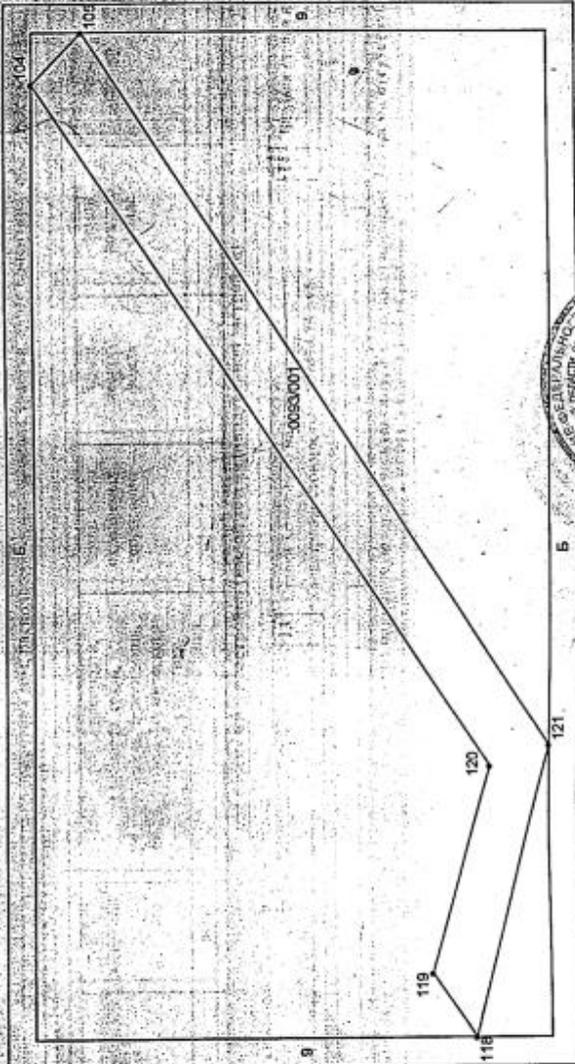
В.4

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

## 7. 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 федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ**

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

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

<b>Страховая сумма</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,058333 % от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» июня 2017 г. по «17» июня 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  /Д.Г. Пудан/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

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

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

ПРОИЗВОДСТВО, ПРОИЗВЕДЕНИЕ  
И СРЕДСТВО ПЕЧАТЬЮ  
*Исключительное право* ИСТОЧНИК  
Ген. директор *Исключительное право*  
Ф.И.О.

