



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 26-О/2016

от 25 апреля 2016 года

**справедливой стоимости права собственности на
квартиру, площадью 66,9 кв. м.,
расположенную по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Сочи,
Центральный район, ул. Труда, дом № 21, кв. 55**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 20 апреля 2016 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2016 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

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

e-mail: info@cfc-rus.com

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 7-Р2/122-16 от 15.04.2016г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на квартиру площадью 66,9 кв. м., расположенную по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом № 21, кв. 55.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Определение рыночной стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 20 апреля 2016 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

25.04.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	10
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	11
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА СОЧИ.....	14
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	17
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	17
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	20
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	26
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	27
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	28
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	28
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	28
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	28
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	29
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	29
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	29
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	29
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	29
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	30
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	31
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	32
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	33
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	33
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	34

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на квартиру , расположенную по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55 площадью 66,9 кв. м., расположенную на 4-ом этаже; кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 23-23-50/005/2006-214
Адрес объекта	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного Рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным Рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 279277 от 29 января 2013 года
Общая площадь	66,9 кв. м.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 20 апреля 2016 года, округленно составляет:

2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 25 апреля 2016 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 7-Р2/122-165 от 15.04.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

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

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на

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

постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **квартиру**, расположенную по адресу: **Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55** площадью 66,9 кв. м., расположенную на 4-ом этаже; кадастровый (или условный) номер: 23-23-50/005/2006-214.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

20 апреля 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

20 апреля 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 26-О/2016 от 25 апреля 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного Рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным Рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228).

Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 279277 от 29 января 2013 года.

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

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

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

- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (квартире). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки;
- Рыночная стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на квартиру , расположенную по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55 площадью 66,9 кв. м., расположенную на 4-ом этаже; кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 23-23-50/005/2006-214
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 1
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	20 апреля 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Управляющей компанией. Право на объект(ы) оценки считается достоверным. Оцениваемый(ые) объект(ы) оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Информация, предоставленная Управляющей компанией, считается достоверной вне зависимости от предоставления возможности непосредственного осмотра объекта(ов) оценки оценщикам. 5. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Управляющей компанией для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. 7. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта(ов) действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта. 8. От оценщиков не требуется участвовать в судебных разбирательствах или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или судебного решения (определения). 9. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта(ов) и не является гарантией того, что объект(ы) будет(ут) продан(ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта(ов), указанной в данном Отчете. 10. Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Управляющей компанией, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Управляющей компании, равно как и результаты задания, выполненного для Управляющей компании, за исключением лиц, письменно уполномоченных Управляющей компанией; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета.
--	--

1.14. Вид определяемой стоимости¹

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

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

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

¹ См. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г.

Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 23-АЛ 279277 от 29 января 2013 года.
2. Технический паспорт жилого помещения.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок жилой недвижимости Сочи один из наиболее качественных и известных рынков недвижимости на территории России. Сегмент нового жилья является его наиболее качественной частью. Крупнейшие базы данных Яндекс и Росриэлт содержат около 5 тыс. новых квартир реализуемых в городе. Косвенно данный объем предложения подтверждают базы данных лидирующих в регионе риэлторов. Таковые на своих сайтах размещают до 450 новых жилищных проектов. Даже с учетом того что в каждом из них экспонируется 11 квартир общий объем предложения таковых составляет около 5 тыс. единиц.

Сравнительно высокий объем предложения и увеличившееся последние годы жилищное строительство привели к тому, что новое жилье в Сочи стоит дешевле чем то, которое уже сменило своих владельцев. Так средняя стоимость новых квартир занесенных в базу портала Росриэлт и экспонируемых на территории Сочи составила в феврале 2016 года 76668 руб. за кв. метр. Для сравнения аналогичные квартиры на вторичном рынке недвижимости реализовались по средневзвешенной стоимости в размере 84583 руб. за кв. метр, в то время как средняя стоимость квартир в городе составляла 78874 руб. за "квадрат". Стоимость и без того дешевой "первички" может быть дополнительно снижена за счет различных акций застройщиков. Средний дисконт, предоставляемый при этом, составляет 5% от декларируемой цены.

Сама стоимость продажи предопределяется целым рядом факторов. Таковые, по мнению ген. директора ООО "Центр Риэлторских услуг Сочи" Андрея Бадамшина ранжируются следующим образом. Первым по степени значимости находится удаленность новостройки от моря. Второе место занимают видовые характеристики, в то время как класс и характеристики недвижимости находятся на третьем месте. Себестоимость строительства и ценовая политика застройщика находятся на четвертой

позиции, а этажность - на пятой. "Особым пунктом я бы выделил бы: возможно ли коммерческое использование объекта (под сдачу)", - отмечает Андрей Бадамшин.

Сочетание в одном проекте целого ряда факторов позволяет заключать в Сочи привлекательные сделки с недвижимостью. Частным примером таковых является срочная продажа квартиры в уже сданном доме на территории микрорайона Светлана. Однокомнатные апартаменты на удалении в 800 метров от моря можно приобрести лишь за 1,1 млн. руб.! В целом же предложение нового жилья стоимостью до 1,5 млн. руб. на удалении до 1 км. от моря является для Сочи обыденностью. Ни в одной из столиц Олимпийских игр да еще вблизи от моря и горнолыжных курортов вы не найдете подобного объема предложения стоимостью в 25-30 тыс. долларов!

При всем этом приобретение новостроек может дать не только отличные возможности для проживания у моря. Речь идет об извлечении прибыли при покупке жилья на ранних стадиях строительства. Реализация такового в различных проектах приводит к увеличению стоимости жилья на 20-80%.

Не смотря на все это, активность покупателей на первичном рынке недвижимости Сочи пока не велика и составляет 500-600 транзакций в год.

Объяснить это можно лишь субъективными факторами, в числе которых не последнее место занимает чрезмерное увлечение зарубежной курортной недвижимостью. Так только в Болгарии насчитывается не менее 200 тыс. российских домовладельцев, в то время как во Французских Альпах русские обеспечили за прошедший сезон 5% всех сделок с горнолыжной недвижимостью.

Одних маркетинговых мер для изменения ситуации не достаточно. Ведь зарубежные курорты популяризируются на уровне правительств стран-местонахождения. Для этого в ход пускается льготное налогообложение, визовые льготы и т.д. В данном контексте как нельзя, кстати, может оказаться внедрение на законодательном уровне мер по поощрению покупки жилья в Олимпийской столице. Разумеется, осуществлять такую поддержку необходимо в тесном контакте с профессиональными участниками рынка. Таковой как никогда нуждается в средствах значительная часть, из которых выводится за рубеж для покупки жилья. Сочи один из лидеров строительства жилья в РФ, если принимать за расчетную единицу количество построенных квадратных метров в год на одного жителя, то город входит в пятерку самых застраиваемых городов РФ. Но в то же время Сочи один из лидеров по стоимости квадратного метра. По сути дороже, чем в Сочи недвижимость стоит только в Москве и Санкт-Петербурге, где доходы населения несоизмеримо выше, чем на курорте.

С точки зрения потребителя, чем больше недвижимости на рынке, тем лучше, потому что выбор огромен, выше конкуренция и ниже цена. Все это верно, кроме цены, цена на недвижимость не снижается. Действительно на рынке Сочи в 2016 году представлено большое собрание различной недвижимости, если у вас будет время полистать на сайтах толстые фолианты предложений агентств недвижимости Сочи, вы увидите очень богатый выбор. Но вам бросится в глаза высокая цена курортных квадратных метров, хотя выбор предложений просто колоссальный! Но что же поддерживает высокие цены на жилье на курорте?

В тоже время недвижимость не только потребительский товар, но еще и инвестиционный, поэтому в стоимости квадратного метра заложена часть инвестиционной составляющей. Большое количество недвижимости города-курорта покупается с целью инвестиционного вложения денежных средств, или виде пенсионных накоплений клиентов. Добавим к этому, что недвижимость один из самых надежных залогов признаваемых банками, а в наше время заемных капиталов, очень важно не допустить обесценивание залога. Часто в Сочи недвижимость, это практически единственный качественный залог, позволяющий получить кредит на развитие бизнеса.

Активизация и наращивание строительства жилья в Сочи наблюдается во всех сегментах рынка, при этом продажи часто отталкиваются не от сегодняшнего спроса, а рассчитаны на дальнейший прогнозируемый спрос. Измерить сегодняшний спрос представляется неразрешимой задачей. Он есть, но он точечный. Точечный спрос - это когда в какое-то время, в каком то сегменте могут купить любую недвижимость, но это будет разовая покупка, не влекущая за собой взрыв спроса в этом сегменте. Это как вытащит семечку из подсолнуха, пустую ячейку даже не видно.

Не разгоняет спрос на построенную недвижимость и ипотека, с ипотекой в Сочи всегда было достаточно тяжело. И этому способствовала масса причин, основная, высокие цены, особенно в соотношении к среднему доходу горожан. Даже в крупных городах РФ, где средняя стоимость квадратного метра жилья не превышает 50 тысяч рублей, ипотекой могут воспользоваться не более 20%. В курортном «полисе» с преимущественно сезонным доходом, и со средней стоимостью квадратного метра за 70 тысяч рублей, имеющих возможности раскупить построенную недвижимость, гораздо меньше среднестатистических 20% «ипотечников».

Росриэлт представляет обзор цен на недвижимость в Сочи по данным на март 2016 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площади, гаражи. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
--------------------------	------	-------------------------	---------------------------------	-----------------------	-----------------------

ПРОДАЖА

Квартиры	86 933 руб. за кв.м.	+4.12%	+6.66%	+19.1%	14797
- Вторичный рынок	87 855 руб. за кв.м.	+3.87%	+4.45%	+4.9%	4713
- Новостройки	86 542 руб. за кв.м.	+4.24%	+7.58%	+25.72%	10048
Дома	32 262 690 руб.	-2.58%	-4.29%	+34.14%	1692
Земля	602 894 руб. за сотку	-5.36%	-10.76%	+0.41%	984
Офисы	106 826 руб. за кв.м.	+9.37%	+15.22%	-10.53%	27
Торговые площади	160 235 руб. за кв.м.	+29.06%	+25.87%	+150.81%	24

АРЕНДА

1 комнатные квартиры	18 916 руб. в месяц	+0.44%	-1.64%	-4.74%	89
2 комнатные квартиры	35 586 руб. в месяц	+12.55%	+29.72%	+62.78%	70
Офисы	8 407 руб. за кв.м. в год	+23.14%	+48.51%	-4.03%	14

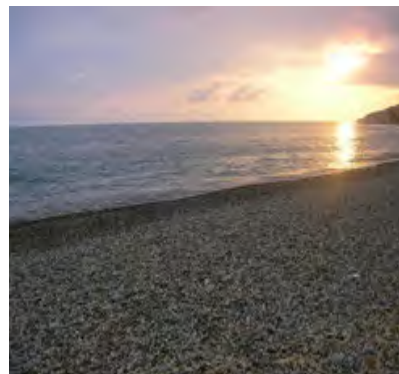
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Сочи

Сочи - это жемчужина Кавказа, крупнейший курорт России и один из самых протяженных городов мира. Адлер, Хоста, Кудепста, Дагомыс, Лазаревское.

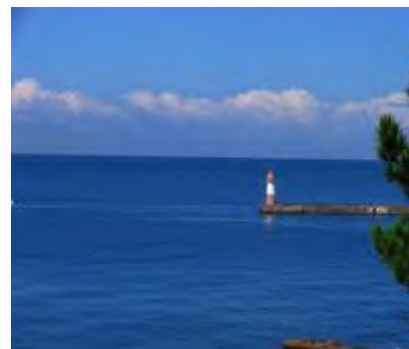
Сочинское Причерноморье расположилось в центре Черноморского побережья Кавказа, протянувшись от Магри до реки Псоу на 145 км и на 40-60 км от берега моря до Главного Кавказского хребта. Эту территорию ученые относят к Колхидской ботаника-географической провинции.

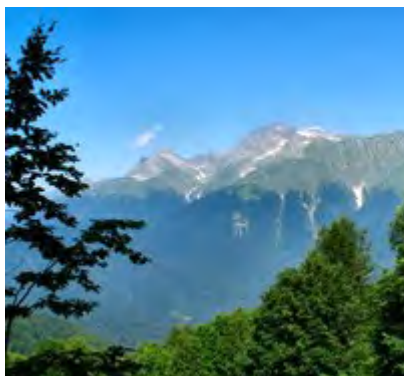
Значительная оригинальность и самобытность этого уголка Северо-Западного Кавказа обусловлены разнообразием экологических условий, геологического строения, климатического режима, почв, а также истории формирования растительности и животного мира. Две стихии - горы и море - создали эту страну. Теплые воздушные массы, идущие к побережью Черного моря, задерживаются грядками гор. Эти же горы препятствуют проникновению сюда холодного воздуха с севера. Наличие преграды в виде Главного Кавказского хребта особенно ощутимо в зимнее время года.



Средняя январская температура в северной и южной части Кавказа колеблется от - 5 до +7 градусов. Черное море, утепляющее воздух зимой, высокие горы, укрывающие побережье от холодных северных ветров и, наоборот, задерживающие южные теплые и влажные воздушные массы на своих склонах, создают в низкогорьях влажный субтропический климат. Естественный ландшафт Сочинского Причерноморья является одним из красивейших в мире.

Неповторима красота его горных ущелий, бурных рек, высокогорных озер и ниспадающих с большой высоты водопадов. В высокогорном поясе сохранились девственные леса из кавказской пихты и бука, у верхней границы которых раскинулись субальпийские высокотравные луга, а еще выше-альпийские луга с обилием ярких трав и цветов. Ряд горных вершин покрыты вечными снегами и льдами, а у подножия гор и в нижней широкой приморской долине круглый год зеленеют сады и парки, плантации чая и цитрусовых культур. Эту красоту кавказской земли дополняет синее море. В летний период температура воды удерживается в пределах от +20 до +32 градусов.





Кроме положительных эмоций важная роль принадлежит особым свойствам морской воды. Поверхностные воды Черного моря содержат хлор, йод, бром, сульфаты, карбонаты, натрий, калий, хлористый кальций, сернокислый магний. И все это химическое разнообразие вызывает "ответные реакции" Вашего организма, то есть влияет на биохимические процессы, нормализует обмен веществ, и многие другие функции.

В состав курорта входят Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский районы, представляющие собой как бы самостоятельные

курортные зоны с многочисленными курортными поселками от Магри на северо-западе до Адлера на юго-востоке.

Адлерский район (**Адлер**) (**карта**) - расположен между р. Псоу и Кудепстой, гранича на юго-востоке с Абхазией. Микрорайоны: с востока- Веселое, Блиново, центр, Голубые дали, Чкалово. Здесь находится аэропорт "Сочи". В состав входит горно-климатический курорт - поселок Красная поляна, расположенный на высоте 550-600 метров над уровнем моря, у подножия южного склона Главного Кавказского хребта. Горы как бы отступают от берега, образуя почти ровную поверхность, полого спускающуюся к морю. Здесь расположена Имеретинская долина. Это самая широкая часть побережья. Поправу считается лучшим местом отдыха.

Хостинский район (**Хоста**) (**карта**) протянулся вдоль побережья на 20 километров, занимая территорию от р. Кудепсты до р. Верещагинки (сан. "Светлана").

Здесь расположены микрорайоны Хоста, Кудепста и Мацеста - известная целебными сероводородными источниками.

Центральный район (**Сочи**) (**карта**) - занимает территорию с юга на север от р. Верещагинки до мкр. Мамайка (сан. "Ставрополье"), находясь между Хостой и Лазаревским. Это исторически сложившийся центр. В самом центре располагаются парк "Ривьера", железнодорожный вокзал и морской порт. Здесь расположено большинство санаториев.

Лазаревский район (**Лазаревское**) является самым протяженным - 109 километров вдоль Черноморского побережья от Мамайки до р. Шепси. На его территории расположены курортные поселки - Дагомыс, Учдере, Лоо, Головинка, Чемитоквадже, Лазаревское, Аше, Макопсе, Магри. Горный рельеф со скалистыми ущельями, многочисленные реки и ручьи придают ему живописный вид.

Климат Сочи нельзя четко разделить на четыре обычных сезона. Здесь принято различать только два периода: теплый - с температурой выше 10 градусов С и прохладный - с температурой ниже 10 градусов С. Весь теплый период (с мая по октябрь) отличается устойчивой ясной погодой с преобладанием влажно-жарких дней. Продолжительность теплого периода составляет более 200 дней. В это время стоит теплая или жаркая солнечная погода с повышенной влажностью, среднемесячная температура превышает 20 градусов С, а в отдельные дни поднимается до + 30-35 градусов С.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на **квартиру**, расположенную по адресу: **Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом № 21, кв. 55** площадью 66,9 кв. м., расположенную на 4-ом этаже; кадастровый (или условный) номер: 23-23-50/005/2006-214.

В Таблице 3.2.1. представлена характеристика и описание оцениваемого объекта.

Таблица 3.2.1. Описание квартиры и дома

№ п/п	Наименование характеристик	Описание
1	Общая характеристика Объекта оценки	Трехкомнатная квартира
2	Назначение Объекта оценки	Жилое помещение
3	Использование Объекта оценки	По назначению
4	Год постройки	1970 г.
5	Площадь квартиры	66,9 кв. м.
6	Жилая площадь квартиры	42,9 кв. м.
7	Площадь кухни	8,9 кв. м.
10	Этажность	4/5
11	Строительные характеристики (тип, материал, состояние):	
	Стены	Панельные
	Перекрытие	Ж/б плиты
	Полы	Линолеум, плитка
	Окна	Одинарные створные
	Двери	Простые
	Внутренняя отделка	Обои, покраска, кафель, побелка
	Перепланировка в квартире	Перепланировка не производилась
12	Системы инженерного обеспечения	Городской вариант (электроснабжение, центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация)
13	Техническое состояние Объекта оценки	Состояние удовлетворительное

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;
 - объект должен использоваться по другому назначению;
 - продолжение текущего использования объекта.

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

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

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

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

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

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

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

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на квартиру, расположенную по адресу: **Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55** площадью 66,9 кв. м., расположенную на 4-ом этаже; кадастровый (или условный) номер: 23-23-50/005/2006-214.

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	3 400 000	3 000 000	4 000 000	2 600 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	42 500	50 000	55 556	38 806
Общая площадь, кв. м.	66,9	80	60	72	67
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение

Юридические права	Право собственности с обременением по договору пожизненной ренты	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности с обременением по договору пожизненной ренты
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом № 21, кв. 55	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Донская	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда
Описание/планировка	5 этажный панельный	4 этажный панельный	5 этажный панельный	5 этажный панельный	5 этажный панельный
Этаж	4	3	3	3	4
Количество комнат	3	3	3	3	3
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное, требует ремонта	Удовлетворительное, требует ремонта	Удовлетворительное, требует ремонта	Хорошее	Удовлетворительное, требует ремонта
Источник информации	-	sochi.choister.ru	rosrealt.ru	www.avito.ru	sochi.choister.ru

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

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

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

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

1. Поправка на площадь объекта

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. Зависимость следующая, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1

кв. м. этого объекта и наоборот. В данном случае коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов равен 1.

2. Поправка на торг

Данная поправка означает снижение первоначальной стоимости аналога объекта оценки в процессе переговоров между сторонами сделки. Среднерыночный размер поправки составляет 5-20%. Верхняя граница поправки применяется при слабонасыщенном рынке. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

4. Поправка на юридические права

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

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений, кроме 4-го объекта-аналога, в то время как объект оценки имеет обременение по Договору пожизненной ренты.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав, сделки будут неравнозначными, Поэтому на основании анализа рынка недвижимости города Сочи оценщиком принято решение применить относительно цен 1-го, 2-го и 3-го аналогов коэффициент корректировки 0,85.

5. Поправка на местоположение

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

6. Поправка на планировку

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м квартиры в зависимости от этажности дома, в котором расположен объект, а также из какого материала сделан дом. В данном случае коэффициент корректировки равен 1 для всех аналогов.

7. Поправка на состояние

Данная поправка учитывает снижение или увеличение первоначальной цены аналога объекта оценки в зависимости от состояния объекта. Стоимость того объекта выше, который находится в лучшем состоянии. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии и требует ремонта также как и объекты-аналоги 1, 2 и 4. Аналог 3 находится в хорошем состоянии. На основе анализа рынка жилой недвижимости г. Сочи, оценщик принял понижающую корректировку в размере 10 % к цене 3-го аналога.

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

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	3 400 000	3 000 000	4 000 000	2 600 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	42 500	50 000	55 556	38 806
Общая площадь, кв. м.	66,9	80	60	72	67
Поправка на площадь	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	42 500	50 000	55 556	38 806
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	40 375	47 500	52 778	36 866
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	40 375	47 500	52 778	36 866
Юридические права	Право собственности с обременением по договору пожизненной ренты	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности с обременением по договору пожизненной ренты
Поправка на юридические права	-	0,85	0,85	0,85	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 319	40 375	44 861	36 866
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул.	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул.	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул.	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Донская	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул.

	Труда, дом № 21, кв. 55	Труда	Труда		Труда
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 319	40 375	44 861	36 866
Описание/планировка	5 этажный панельный	4 этажный панельный	5 этажный панельный	5 этажный панельный	5 этажный панельный
Поправка на планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 319	40 375	44 861	36 866
Этаж	4	3	3	3	4
Поправка на этаж	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 319	40 375	44 861	36 866
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное, требует ремонта	Удовлетворительное, требует ремонта	Удовлетворительное, требует ремонта	Хорошее	Удовлетворительное, требует ремонта
Поправка на состояние	-	1,00	1,00	0,90	1,00
Цена с учетом корректировки	-	34 319	40 375	40 375	36 866
Количество корректировок	-	2	2	3	1
Веса	-	0,2143	0,2143	0,1429	0,4286
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	37 573				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	2 513 649				

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

2 514 000 (Два миллиона пятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

Сравнительный подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом № 21, кв. 55, площадью 66,9 кв. м., по состоянию на 20 апреля 2016 года, составляет округленно:

2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55, площадью 66,9 кв. м., по состоянию на 20 апреля 2016 года, составляет округленно:

2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

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

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

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

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года, Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

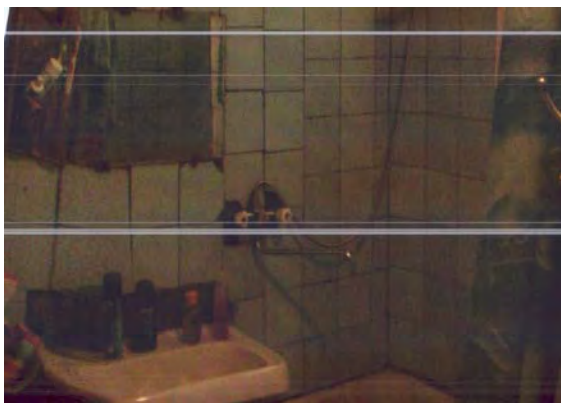
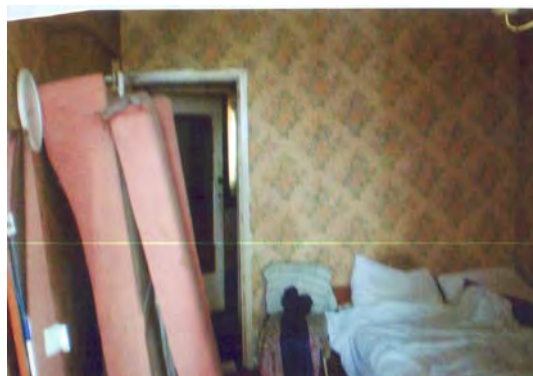
25 апреля 2016 года

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997г.;
10. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015 г.;
11. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 29.01.2013 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры №Р2/122-ПК/12 от 17.12.2012 г. Дата регистрации: 23.01.2013 г. Номер регистрации: 23-23-50/046/2013-071. Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" от 29.04.2009 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 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 права: общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: Жилое. Площадь: общая 66.9 кв.м. Этаж: 4.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №21, кв. 55

Кадастровый (или условный) номер: 23-23-50/005/2006-214

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.01.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/046/2013-072

Государственный регистратор:

/ Астахова Л. В. /



23-АЛ

279277

Филиал ГУП-КК "Крайтехинвентаризация" по городу Сочи
354065, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Красноармейская 19, тел.60-45-71

Область, республика, край Краснодарский край

Район Центральный

Город (др.поселение) СОЧИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 55

в доме № 21

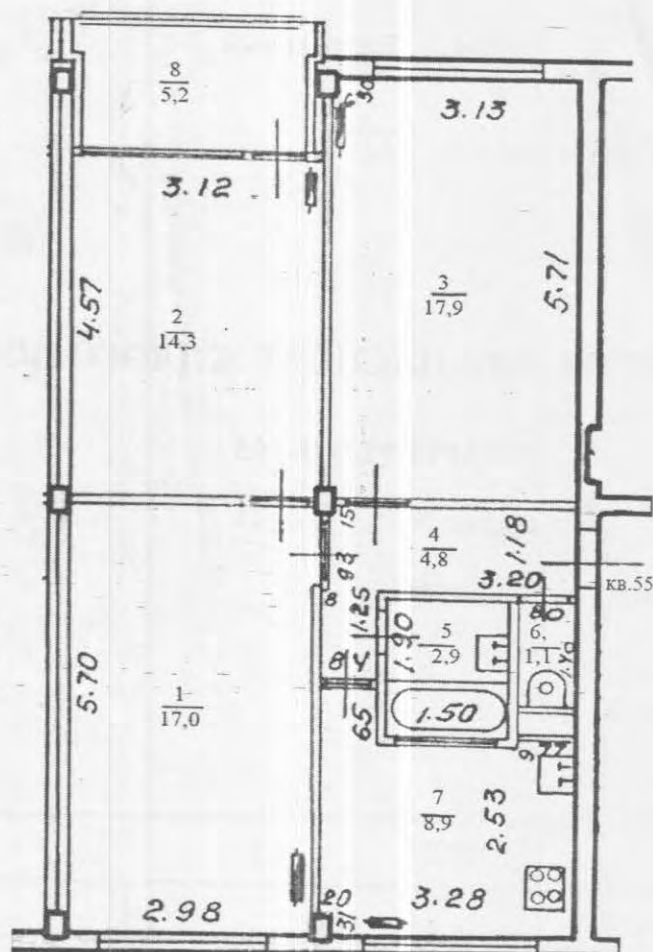
по улице (пер.) Труда

инвентарный номер	5837					
номер в реестре жил.фонда						
кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

План составлен по состоянию на

15.02.2006г.

*Копия верна
14.02.2007г.
И.И. Скворцова*



РТИ кв.55
Составил техник
Проверил
Директор филиала
План составлен
Копию выдал

Сарьян М.К.
Рахмеева Т.А.
Сухожадов Е.В.
15.02.2006г.
Сарьян М.К.

Год постройки

1970

Этажность

4/5

Износ

37%

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1 Стены	крупнопанельные
2 Перегородки	крупнопанельные
3 Перекрытия	железобетонные
4 Полы	в жилых комнатах - линол; в кухне - линол; в санузлах - плитка; в других помещениях - линол.
5 Проемы	оконные - одинарные створные; дверные - простые
6 Отделка стен	в жилых комнатах - обои; в кухне - кафель, покраска, побелка; в санузлах - кафель, побелка; в других помещениях - покраска, побелка.
7 Отделка потолков	в жилых комнатах - побелка; в кухне - побелка; в санузлах - побелка; в других помещениях - побелка.
8 Отопление	центральное
9 Водоснабжение	городские сети
10 Электроснабжение	скрытая проводка
11 Канализация	городские сети
12 Горячее водоснабжение	городские сети
13 Ванна	чугунная
14 Благоустройство	телефон, радио
15 Газ	сетевой
16 Лоджия	остеклен

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2004г.
в том числе 2/100

143 985 руб.

34 024 руб.

Паспорт выдан

" 16

Директор

Сухожадов Е.В.

3-к квартира, 72 м², 3/5 эт.

Размещено 23 апреля в 10:38. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 122, сегодня 7

**Продайте квартиру
быстрее!**

-  Премиум-размещение **BONUS**
-  Сделать VIP-объявлением
-  Выделить объявление
-  Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

 Применить пакет услуг **NEW**



**7 трендов
в интерьерах,
которые будут
популярны в 2016 г.**

Узнайте прямо сейчас

Domofond.ru

16+

У агентства 850 объявлений



Цена

4 000 000 pVb

AGENTCTBO

на Avito с мая 2015

Контактное лицо

Контактное лицо

Показать телефон

 Показать телефон

Город Краснодарский край, Сочи

Адрес р-н Центральный, Донская ул., 110

2 600 000 Р

38 806 Р за м²

Агентство: -

Вторичный рынок

Позвонить

Изображение загружается...

Изображение загружается...

3-комнатная

67 м² общая
49,2 м² жилая

4 этаж
5-этажный дом

Краснодарский край, Сочи, улица Труда, 21

Описание

Яндекс Директ

3-комнатные



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

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

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



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12

ИНН 7701814650

Объект страхования: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.
г. Москва 2015г.

Страхователь:
ООО «ЦФК «Русь»»

Ратушный П.В.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Алекса́ндре Алекса́ндровне

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

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

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Алекса́ндре Алекса́ндровне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Резникова (подпись)

М.П.

Город Москва 100 2007



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

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

Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнумеровано и скреплено

печатью

48(Сорок восемь) листов

«25» апреля 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

