АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

УТВЕРЖДАЮ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА» _____ /В.А. ОЛЕЙНИКОВ

ОТЧЕТ №45-06-16А ОБ ОЦЕНКЕ

справедливой стоимости
трехкомнатной квартиры общей площадью 58,1 кв.м.,
расположенной по адресу: Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2

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

Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:
10 июня 2016 года

Основание проведения оценки:
Приложение№14-Р2/128-16 от 08 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:
16 июня 2016 года

Москва-2016

ООО «Агентство оценки и аудита»
109029, Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42,
оф. 002/01
+7 499 709 83 53; http://www.audit-agentstvo.ru

16 июня 2016 года

Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Агентство оценки и аудита»на основании Приложения №14-Р2/128-16 от 08 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвели оценку справедливой стоимости права собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 58,1 кв.м, расположенные по адресу: Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2.[1]

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости»,

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о стоимости объекта оценки.

Справедливая стоимость* оцениваемого объекта, расположенного по адресу Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.**1, кв.2** по состоянию на 10 июня 2016 года составила округленно:

---

* согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

736 700 (Семьсот тридцать шесть тысяч семьсот рублей) рублей,

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А _____	Олейников В.А._____

16 июня 2016 года

Заключение

1 Общие сведения 5
1.1 Основные факты и выводы 5
1.2 Задание на оценку 5
1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе 7
1.4 Допущения и ограничительные условия 7
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 9
2 Основные определения, понятия и методология оценки 9
2.1 Основные понятия 9
2.2 Обзор применяемых подходов к оценке 11
3 Описание объекта оценки 14
3.1 Анализ прав на оцениваемый объект 14
3.2 Описание объектов оценки 14
3.3 Описание района расположения объекта оценки 16
4 Анализ рынка 20
4.1 Макроэкономический обзор 20
4.2 Обзор рынка квартир в Южном Федеральном оруге 23
5 Процесс оценки 25
5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 25
6 Расчет стоимости методами сравнительного подхода 27
6.1 Выбор сопоставимых объектов 29
6.2 Внесение корректировок в цены аналогов 30
7 Согласование результатов 37
8 Итоговое заключение о стоимости. 38
9 Подтверждение качества оценки. 39
10 Использованные материалы нормативного и методического характера. 40
11 Приложения 41

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 58,1 кв.м, расположенные по адресу: Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2.
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	**736 700**
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки, (округленно) рублей	**736 700 (Семьсот тридцать шесть тысяч семьсот рублей) рублей**

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение№14-Р2/128-16 от 08 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру, общей площадью 58,1 кв.м, расположенные по адресу: Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право собственности[1]
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая[2] стоимость
Дата оценки	10 июня 2016 года[3]
Дата составления отчета	16 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №45-06-16А
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев[4]
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки	63,7402 руб./долл.

[1] - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Права аренды недвижимого имущества – права пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. По договору аренды арендодатель

обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату

[2] - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;

• 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».

[3] - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

[4] - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Наименование организации	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Реквизиты	Юридический адрес127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон: (495) 58-58-124 Заместитель генеральный директор: Саркисов А.Г..

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; • Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
ОГРН	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщиков	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002/01
ИНН/КПП	7709604990/ 770901001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщики исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой

собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.

13. Согласно п. 7 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки». В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5. Стандарты НП «Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь».

6. Стандарты Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»

2 Основные определения, понятия и методология оценки

2.1 Основные понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данных объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость –** стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты 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).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

2.2 Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

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

целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В случае отсутствия достаточного количества аналогов для применения сравнительного подхода методом сравнения единицы, возможно применение сравнительного метода основанного на применение мультипликаторов (данный метод распространен при расчете стоимости предприятий (бизнеса) сравнительным подходом).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату

оценки.

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 устаревания.

3 Описание объекта оценки

3.1 Анализ прав на оцениваемый объект

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверял.

Таблица 1. Анализ прав на оцениваемую квартиру.

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	Квартира трехкомнатная
Общая площадь объекта, кв.м	58,1
Адрес объекта оценки	Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2
Имущественные права на объект	собственность
Свидетельство на право собственности	26 АИ 330856 от 17 июня 2013 г.
Инвентарный номер	-
Кадастровый (или условный) номер	26:06:000000:0000:2861/35:0002:А
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Соответствие фактической планировки объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует (перепланировки и переустройство объекта оценки не выявлено)

**– копии указанных документов приведены в приложении к отчету.*

3.2 Описание объектов оценки

Таблица 2. Общее описание квартиры

Общая характеристика здания:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	кирпичный
Год постройки Год последнего капитального ремонта	1977 нет данных
Материал наружных стен	кирпичные
Материал перекрытий	ж/бетонные
Тип фундамента	н/д
Состояние здания(субъективная оценка)	в удовлетворительном состоянии
Техническое обеспечение здания	Отопление, водопровод, канализация, электричество,
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	стихийная
Количество этажей в здании	2
Состояние подъезда(субъект. оценка)	удовлетворительное
Износ здания	26% по состоянию на 2016 г. Износ вычислен по формуле Ифиз=возраст здания/150*100

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	1
Площадь, кв. м: общая /жилая/вспомогат.	58,1/39,2/18,9+6,1
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	3 комнаты –15,1/9,8/14,3
Площадь кухни, кв. м	8,1
Санузел (Кол-во, площадь, совместный/раздельный)	Санузел – 1,0; ванная – 2,4
Высота потолков, м	н/д
Вспомогательные и подсобные помещения	кухня–8,1 кв.м, санузел – 1,0кв.м., ванная – 2,4 кв.м., коридор – 7,4 кв. м., лоджия – 6,1 кв.м.
Лоджия (балкон)	лоджия

3.3 Описание района расположения объекта оценки

Изоби́льный — город, административный центр Изобильненского муниципального района Ставропольского края Российской Федерации, образует муниципальное городское поселение образование Город Изобильный.

Население – 38 409 чел. (2016)

Начало Изобильному положила железнодорожная станция, построенная в 1895 году на железнодорожной ветке Ставрополь — Кавказская.

Первое название — посёлок Изобильно-Тищенский. Разрастался посёлок за счёт переселенцев из центральных губерний России: Воронежской, Тульской, Рязанской и других. 20 хлебных ссыпок, рядом — купеческие дома, и 30-40 землянок батраков — так выглядел посёлок в первые годы своего существования. Здесь сосредоточилось несколько хозяйств, которые занимались закупкой и промышленной переработкой продуктов сельского хозяйства. Наибольшее развитие получили мукомольное и маслобойное производство.

В 1924 году посёлок Изобильно-Тищенский стал именоваться селом Изобильно-Тищенским.

В 1929 году село стало районным центром.

В 1935 году Изобильно-Тищенское было переименовано в Изобильное. Оно благоустраивалось, озеленялось, появлялись новые улицы.

С 3 августа 1942 года по 22 января 1943 года село оккупировано немецкими войсками.

9 октября 1965 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР село Изобильное преобразовано в город Изобильный.

В 1973 году утверждён герб города. Автор — Б. Б. Беспалов.

Промышленность

- Пищевая промышленность: элеватор, мясокомбинат, пищекомбинат
- Предприятие «Ставропольсахар». Единственный переработчик сахарной свеклы в крае
- Производство строительных материалов
- Завод «Атлант». Открыт 24 декабря 1966 года как филиал № 3 Ставропольского трансформаторного завода

Транспорт

- Железнодорожный транспорт

Железнодорожная станция Изобильная

Через Изобильный проходят маршруты поездов в Москву (скорый поезд № 77/78, Ставрополь—Москва—Ставрополь), Санкт-Петербург, Воркуту, Архангельск, Новороссийск, Адлер(пассажирский поезд № 647/648, Ставрополь—Адлер—Ставрополь)

- Воздушный транспорт

Международный Аэропорт Ставрополь находится в непосредственной близости от Изобильного. Выполняются рейсы в Москву, а также в Ереван, Стамбул, Анталию, Ларнаку и другие города Европы

- Трубопроводный

Изобильный — начальный пункт газопровода «Голубой поток», построенного для транспортировки природного газа из России в Турцию.

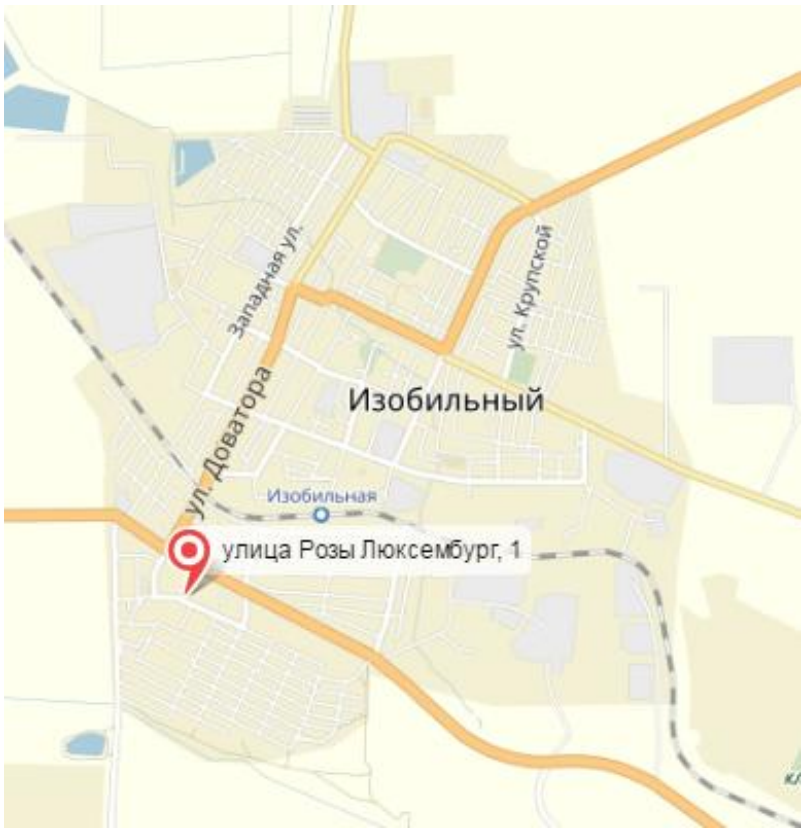


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки в г. Изобильный

Таблица 3. Фотографии объектов оценки

4 Анализ рынка

4.1 Макроэкономический обзор

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	янв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[4]	янв.-март
ВВП[1]	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства[3]	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6[7]	-0,2	99,5[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570[7]		34024[7]
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5[6]	99,7[6]	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1[8]		59,3[8]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2[8]		37,8[8]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

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

[1] Оценка Минэкономразвития России.

[2] Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

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

[4] Данные изменены за счет получения отчетных данных

[5] Предварительные данные.

[6] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

[7] Оценка Росстата.

[8] Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

• Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение(с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

• После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

• Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по

предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

• Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

• Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

• Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

• Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

• По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

4.2 Обзор рынка квартир в Южном Федеральном оруге

Стоимость жилья в Южном Федеральном Округе, как показывает обзор рынка недвижимости ЮФО, с начала года стабильно растет. Рост, в среднем, с начала 2008 года уже составил около 20%. И это еще не предел. Ростов-на-Дону Рынок недвижимости в столице ЮФО характеризуется сильной обветшалостью жилья на втором рынке и относительно невысокими темпами строительства на первичном рынке недвижимости. Росту застройки мешает неважное состояние инфраструктуры, а так же тепловых сетей города. Однако, в настоящее время, руководство города ведет работы в этом направлении и уже разработан план развития Ростова-на-Дону до 2025 года. По обзору рынка недвижимости, основные работы пройдут в Центральном районе города. Здесь будет реконструировано свыше 48% недвижимости, на 9% территории будет возведены новые площади.

Согласно аналитике недвижимости региона, цены на недвижимость за год увеличились на 37%.

Цена одного кв.м. на первичном рынке недвижимости Ростова-на-Дону составляет 47 232 рублей. Проведенный обзор рынка недвижимости выделяет следующее распределение жилья по сегментам:

* Эконом-класс - 42 тыс. рублей за один кв. м.
* Среднего класс недвижимости - 51 т.р.
* Бизнесс-класса - 52 тысячи рублей.
* Класс элитного жилья - 80 т.р. за один кв. м

Краснодар.

Обзор рынка недвижимости города, проведенный в 2008 году, показывает, что с начала года объем сделок в городе растет в связи со слухами о нестабильной экономической ситуации и изменением концепций застройки города Краснодара. Естественно, что в такое время лучшим вариантов сберечь свои деньги, население видит приобретение недвижимости. Тем более что рынок "первички" в городе растет, строительство идет практически во всех районах города.

Развивается и общая инфраструктура города, так же сейчас идет бум на строительство торговых и торгово-развлекательных центров. Естественно, привлекательность города, как места для постоянного проживания, растет. Аналитика рынка недвижимости Краснодара свидетельствует о темпах роста цен жилой недвижимости Краснодара на уровне 40% в год.

Средняя стоимость 1 квадратного метра на первичном рынке недвижимости Краснодара составляет 48 955 рублей. В частности, существует следующее распределение по сегментам недвижимости:

* Сегмент эконом-недвижимости - 43 тыс. рублей за 1 кв.м
* Сегмент среднего класса - 49 тысяч рублей
* Элитный класс - 82 т.р. за один квадратный метр

Черноморское побережье ЮФО (Сочи, Анапа, Геленджик, Туапсе, Новороссийск). Аналитика рынка недвижимости побережья Черного моря свидетельствует о высоких темпах роста на недвижимость - в районе 55-60% в год. Факторов роста можно выделить много, но основное - это приток в регион зарубежных инвесторов и развитие инфраструктуры побережья Юга России (ЮФО).

По обзору недвижимости Сочи, средняя рыночная цена за один кв.м. на рынке первичной недвижимости в 2008 году составляла порядка 98 000 р. На рынке вторичного жилья - в районе 90 тысяч рублей.

В 2007-2008 годах в Геленджике было введено в эксплуатацию около 197 000 квадратных метров жилой недвижимости. Это более чем на 60% превосходит предыдущий аналогичных отрезок. Средняя цена за один квадратный метр в Геленджике составила 72 тысячи рублей за один кв.м. Рост цен, таким образом, составил порядка 39%.

Рынок жилищного строительства Анапы (в отличие от Краснодара, Новороссийска или Сочи) имеет свою особенность - здесь большинство застройщиков - частные предприниматели. Наибольшее количество сделок осуществляется по недвижимости эконом-класса (порядка 75%). Средняя цена за один квадратный метр на первичном рынке - 55 000 рублей, на вторичном - 48 000.

В Туапсе и Туапсинском районе (по данным обзора рынка недвижимости) особенным спросом пользуются коттеджные постройки. Здесь уровень такой: коттедж - 56 000 рублей за квадратный метр, апартаменты - 75 000 рублей, таунхаус - 73 000 рублей.

Ставрополь.

В Ставропольском крае обзор недвижимости подтверждает общую динамику роста рынка недвижимости для всего ЮФО. Он составляет порядка 40% за прошедший год. Средняя цена за один квадратный метр в Ставрополе выросла в 1.33 раза и составляет сейчас около 47 тысяч рублей.

Кавказские Минеральные Воды (Ессентуки, Кисловодск).

В районе Кавказских Минеральных Вод (КМВ) существует своя специфика рынка недвижимости. Как показывает аналитика рынка недвижимости, преобладают в районе Кисловодска частные сторойки. Более 60% возводимых объектов здесь - это частные домовладения, высотой в 2-3 этажа. То же самое относится и к районе Ессентуков. Связать это, в первую очередь, стоит с относительно небольшим возрастом рынка - по-сути развиваться он начал лишь полтора-два года назад.

По данным сайта avito.ru диапазон цен на трехкомнатные квартиры в г. Изобильный Ставропольского края варьируется от 1 000 000 до 2 500 000 руб.

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256), проведение оценки включает следующие этапы:

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;

3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость оцениваемого имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены или могут быть разрешены соответствующими экспертными и сертифицирующими организациями.

Финансовая осуществимость: рассмотрение вопроса о том, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование даст приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение вопроса о том, какое из финансово осуществимых использований принесет максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа

конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.

Параметры и природа объекта недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Жилищное законодательство позволяет использовать жилое помещение исключительно по прямому назначению, т.е. только для проживания граждан. Таким образом, в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования принимается единственно разрешенное и текущее использование.

6 Расчет стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

– метод валовой ренты;

– метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся ***по методу сравнения продаж.***

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых Объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных Объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа

по каждой единице;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к.информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м общей площади Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилья в г. Изобильный Ставропольского края.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение;
- тип помещения (квартиры);
- тип дома (кирпичный).

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1) объем передаваемых прав;
2) условия продажи;
3) снижение цены в процессе торгов;
4) на дату предложения;
5) на местоположение;
6) качественные и количественные характеристики квартиры;
7) на физическое состояние;
8) этаж расположения.

6.1 Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка жилых помещений в г. Изобильный Ставропольского края области отобраны три сопоставимых объекта (Таблица №5), предложенные для продажи в июне 2016г.

Таблица4. Характеристики сопоставимых объектов

№ п/п	*Наименование показателя*	*Объекты-аналоги*		
1	**Объект**	№1	№2	№3
2	**Количество комнат**	3	3	3
3	**Местоположение**	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Красная, д.6, кв.4	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Лопатина, 7а	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Р. Люксембург, д.2в
5	**Тип дома**	кирпичный	панельный	панельный
6	**Этажность (дома)**	2	9	9
7	**Этаж расположения**	1	8	2
8	**Площадь квартиры, в т.ч**			
9	**-общая**	52	70	62,6
10	**-кухня**	н/д	12	н/д
11	**Тип санузла**	н/д	раздельный	н/д
12	**Балкон\лоджия**	н/д	2 балкона	отсутствует
13	**Техническое состояние помещения**	отличное	удовлетворительное	без отделки
14	**Дата предложения**	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
15	**Стоимость предложения, руб**	1 000 000	1 000 000	850 000
16	**Стоимость руб./кв.м**	19 231	14 286	13 578
17	**Источник информации**	https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_52_m_12_et._558668581	https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_89_et._724988944	https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_29_et._791886298

6.2 Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены корректировки, описанные при расчете стоимости земельного участка.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка вводилась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b* S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади

(R2=0,746) выявило коэффициент торможения n = - 0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K\,s = (So/Sa)^{-0,13}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Корректировка на внутреннюю отделку

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества качества (премиум-класса)	1,07	1,15	**1,11**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,09	**1,06**
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,80	0,88	**0,84**

Таблица 5. Величины поправок

	Вариант характеристик	*Положительная поправка, %*	*Норма*	*Вариант характеристик*	*Отрицательная поправка, %*
Удаленность от ближайшей станции метро	5-10 минут пешком	+3%	10-20 минут пешком	совсем рядом с метро	-1,5%
			1-3 короткие остановки	больше 3-х остановок от метро	-0,5% за *каждую остановку*
Кухня	более 10 м кв. за каждые 1 кв. м	+1%	9 – 10 м кв. м	Менее 9 м кв. за каждые 1 кв. м	-1%
Изолированность комнат	Все изолированные в 3-х комнатной квартире	+3,8%	В 2-х комн. квартире – изолированные. В 3-х комн. квартире: 2 смежные + 1 изолированные	В 2-х комн. кварт.смежные. В 3-х комн. кварт – распашонка	-3,8%
Водоснабжение			Централизованное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Тип санузла	Большая поперечная ванна	+2%	Раздельный	Совмещенный небольшой	-2%
				Сидячая ванна	-10%
Высота потолков	от 2,8 до 3,2 м	+1,8%	2,65 – 2,8 м	<2,8 или >3,2 за каждые 10 см	-1%
Наличие лифта	Есть в 5 этажном доме	+3,4%	Есть в многоэтажном доме; отсутствует в 5 этажном доме	Отсутствует в многоэтажном доме	-3,4%
Мусоропровод	Есть в 5 этажном доме	+2,4%	Есть в многоэтажном доме; отсутствует в 5 этажном доме	Отсутствует в многоэтажном доме	-2,4%
Этаж			2-й, 3-й, 4-й этаж 5-ти этажных жилых домов, все этажи кроме первого и последнего в многоэтажном жилом доме	1 этаж	-5-10%
				последний этаж с лифтом	-3-3%
				последний этаж без лифта	-5-7%
Балкон	Есть и балкон, и лоджия	+2%	Есть балкон или лоджия	Отсутствует в многоэтажном доме	-1%
Материал стен	Кирпич	+10%	ж/б панели, блоки	Хрущевская панель	-10%,
				(аварийное состояние)	(-15%)
				Старый нестандартный дом	-10%
Расположение окон	В тихий двор	+3%	На улицу неинтенсивного движения	На шумную улицу с интенсивным движением	-3%
				На трамвайные пути, на ж/д.	-12%
Состояние подъезда	Консьержка	+2%	Ухоженный подъезд с кодовым замком	Подъезд, требующий ремонта	-3%
	Домофон	+1%			
	Парковка, а/м	+5%			

** Информация Размеры поправок определялись на основании данных, представленных в книге В.Г. Шабалина «Сделки с недвижимостью», М: «Филинъ», 2001 г., а также в соответствии с методикой, используемой риэлторами г. Москвы при определении стоимости жилой недвижимости, ("Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов»). К.т.н. Яскевич. Е.Е. издано ООО «НПЦПО».*

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{где}$$

D – удельный вес, %,

Q – всего корректировок,

q – количество корректировок по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Ниже размещена таблица с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Таблица 6. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу					
Элемент сравнения	***Ед. изм.***	***Оцениваемый объект***			
			Аналог №1	***Аналог №2***	***Аналог №3***
Цена предложения	руб.	---	*1 000 000*	*1 000 000*	*850 000*
Общая площадь без учёта балконов и лоджий	кв. м	58,1	52,0	70,0	62,6
Цена за единицу площади	руб./кв. м		19 231	14 286	13 578
Переданные права на недвижимость		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки		На основании материалов с сайта: http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. В данном случае у объекта оценки право собственности, как и у всех объектов-аналогов право собственности, корректировка не вводится.			
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		19 231	14 286	13 578
Условия продажи		без рассрочки платежа	без рассрочки платежа	без рассрочки платежа	без рассрочки платежа
Описание корректировки		Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		19 231	14 286	13 578
Корректировка на торг			торг	торг	торг
Описание корректировки		Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В процессе торгов было выявлено, что собственники объектов-аналогов готовы уступить от первоначально заявленной цены, по данным аналитического портала statrielt уровень торга по жилым помещениям в среднем составляет 6%. По отношению к объектам-аналогам вводится понижающая корректировка 6%.			
Корректировка			-6,00%	-6,00%	-6,00%
			-1 154	-857	-815
Скорректированная цена			18 077	13 429	12 763
Время продажи (дата предложения)			июн.16	июн.16	июн.16
Описание корректировки		Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 077	13 429	12 763
Местоположение и доступность объекта относительно транспорта		Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Р. Люксембург, д.1, кв.2	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Красная, д.6, кв.4	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Лопатина, 7а	Ставропольский край, Изобильненский р-н, г. Изобильный, ул. Р. Люксембург, д.2в
Описание корректировки		Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. В данном случае все объекты расположены в г. Ишим корректировка не вводится.			
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 077	13 429	12 763
Физические характеристики					
Критерии и величины вводимых корректировок изложены в Таблице № 6 Величины поправок.					
Общая площадь объекта	кв. м	58,1	52,0	70,0	62,6
Описание корректировки		На рынке стоимость кв.м жилого помещения, имеющего маленькую площадь является наиболее ликвидной и предпочтительнее для потенциального покупателя. Корректировка вводится в соответствии с описанием.			
Корректировка	%		-1%	3%	1%
	руб./кв. м		-181	403	128
Скорректированная цена	руб./кв. м		17 896	13 832	12 891
Тип дома		кирпичный	кирпичный	панельный	панельный
Описание корректировки		На рынке жилья квартиры в панельных и блочных домах ценятся дешевле по сравнению с квартирами в аналогичных по этажности и площади кирпичных и монолитных домах. Объект оценки находится в монолитном доме. Объекты-аналоги №№1,3,4 находятся в панельных жилых домах. Объект-аналог №2 в блочном доме. Ко всем объектам-аналогам вводится повышающая корректировка 10%.			
Корректировка	%		0%	10%	10%
	руб./кв. м		0	1 383	1 289
Скорректированная цена	руб./кв. м		17 896	15 215	14 180
Этаж расположения объекта оценки		1	1	8	2
Описание корректировки		На стоимость квартир влияет то обстоятельство, на каком этаже они находятся. Квартиры на первом и последних этажах, как правило, дешевле, чем квартиры, расположенные на других этажах дома. Объект оценки и объект-аналог № 1 находятся на первом этаже. Корректировка не вводится. Объекты-аналоги № 2 и № 3 находятся на промежуточных этажах. По отношении к данным аналогам вводится понижающая корректировка 10%			
Корректировка	%		0%	-10%	-10%
	руб./кв. м		0	-1 522	-1 418

Скорректированная цена	руб./кв. м		17 896	13 693	12 762
Техническое состояние дома и квартиры		*требуется ремонт/ без отделки*	*отличное*	*удовлетворительное*	*без отделки*
Описание корректировки		Корректировка вводилась в соответствии с описанием.			
Корректировка	%		-24,3%	-16,0%	0,0%
	руб./кв. м		-4 349	-2 191	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 547	11 502	12 762
Скорректированная цена	руб./кв. м		**13 547**	**11 502**	**12 762**
Суммарные корректировки	**%**		**31,30**	**45,00**	**27,00**
Промежуточный показатель	**x**		0,6970	0,5644	0,7386
Весовые коэффициенты	**x**		**34,85%**	**28,22%**	**36,93%**
Цена с учетом удельного веса	**рубли**		4 721,13	3 245,86	4 713,01
Средневзвешенная стоимость квадратного метра недвижимости	**рубли**	**12 680**			
Общая площадь без учёта балконов и лоджий	кв. м	**58,1**			
Рыночная стоимость объекта оценки	**руб.**	**736 708**			

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет округленно:

736 700 (Семьсот тридцать шесть тысяч семьсот рублей) рублей.

7 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Поскольку при оценке применялся только сравнительный подход, дополнительного согласования не требуется, величина стоимости, полученная сравнительным подходом, принимается как итоговая рыночная стоимости объекта оценки.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Сравнительная стоимость объекта оценки на 10 июня 2016 года, составляет (округленно):

736 700 (Семьсот тридцать шесть тысяч семьсот рублей) рублей.

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

По данным работы «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под ред. Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2015 г., для результатов сравнительного подхода в отношении земельных участков под ИЖС отклонение от итоговой стоимости может составить в среднем 8,5%. Для определения интервала вероятной стоимости было принято указанное выше отклонение 8,5%.

Таким образом, сравнительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки может находится в интервале от 670 000 рублей до 800 000 рублей.

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р. Люксембург, д.1, кв.2 при условии срока рыночной экспозиции не более 6 месяцев по состоянию на 10 июня 2016 года составила округленно:

736 700 (Семьсот тридцать шесть тысяч семьсот рублей) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А _____	Олейников В.А._____

16 июня 2016 года

9 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика 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.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10 Использованные материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности"

Книги, справочные и периодические издания.

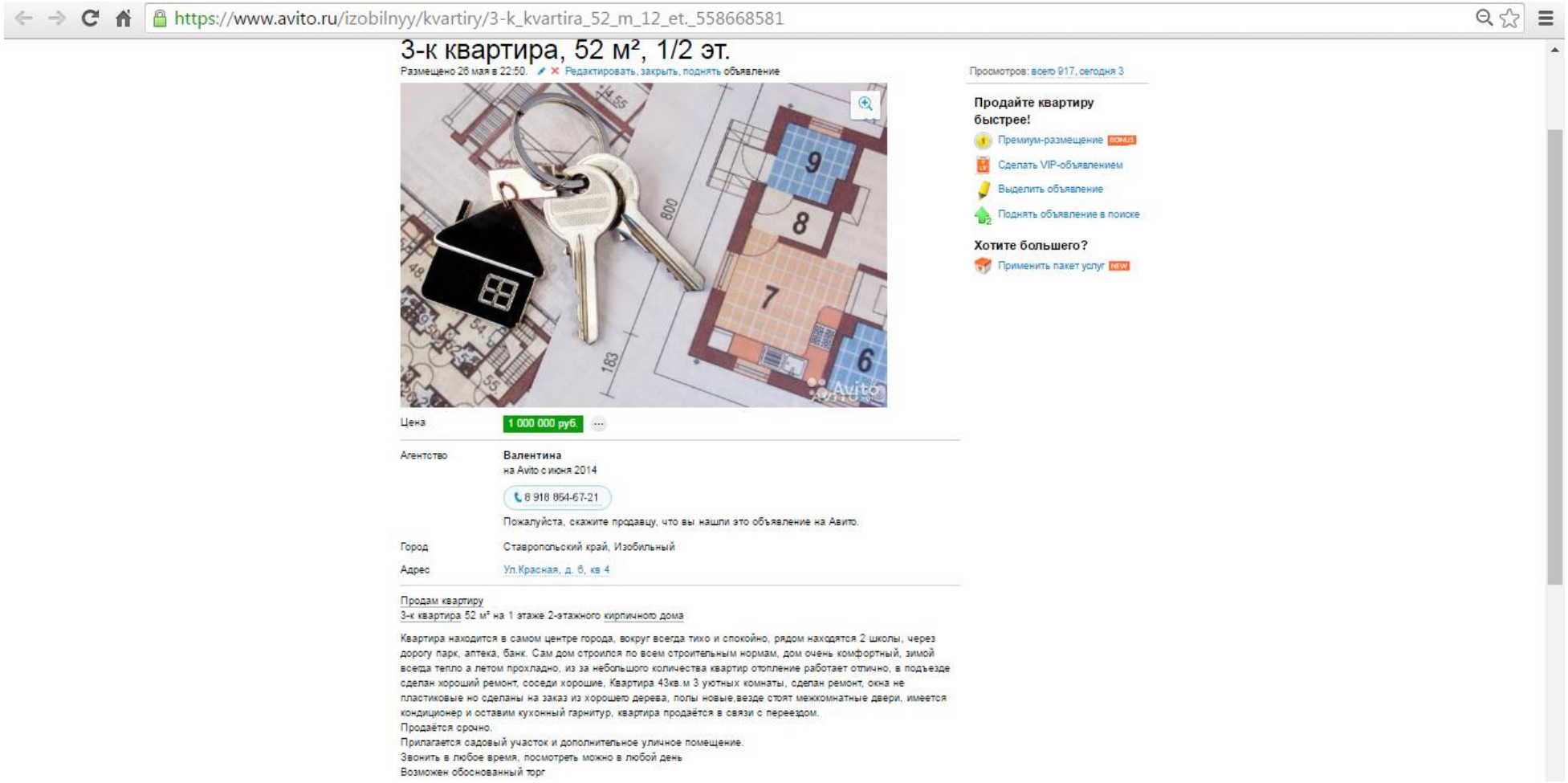
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).

    Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

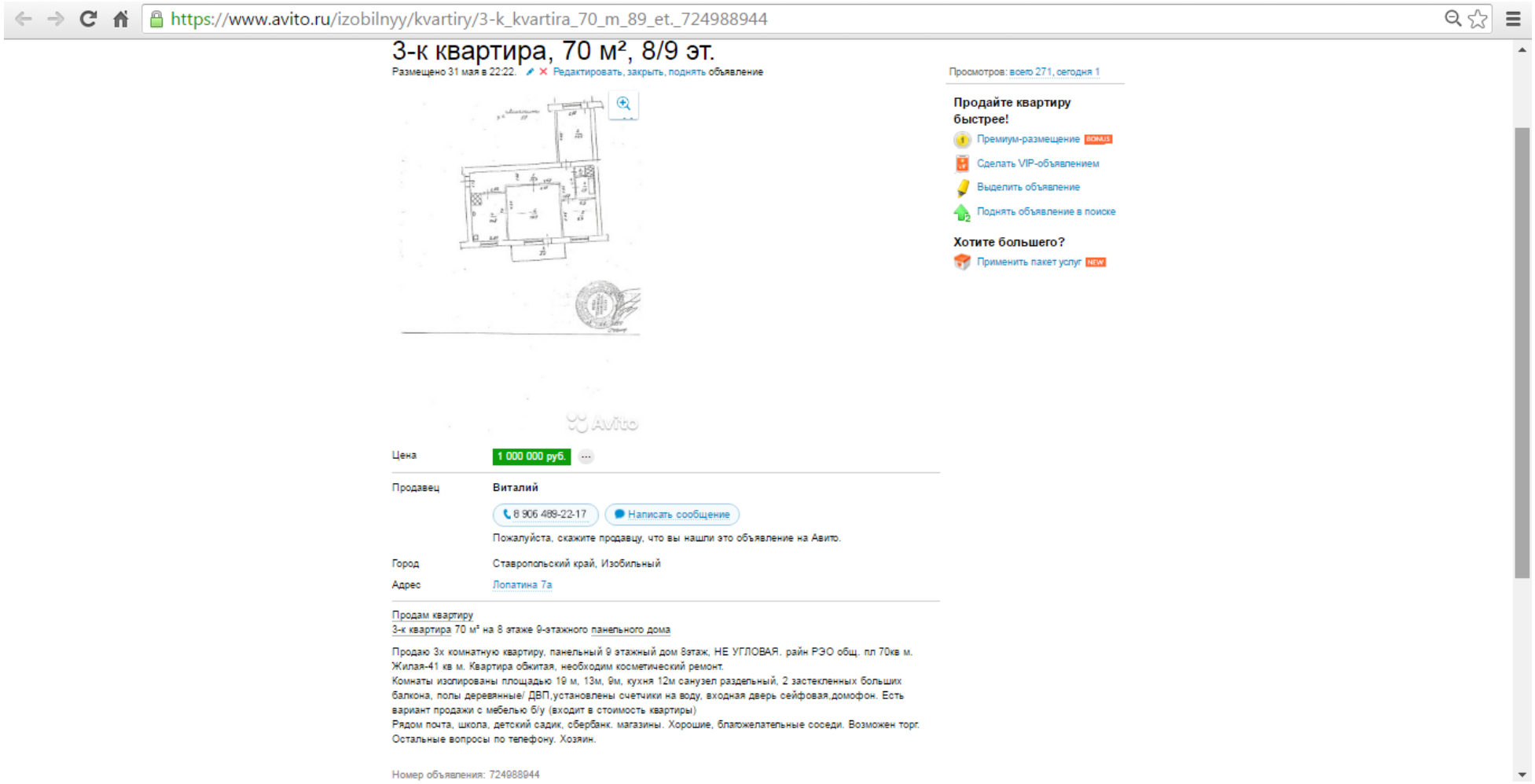
11 Приложения

Предложения по продаже квартир:

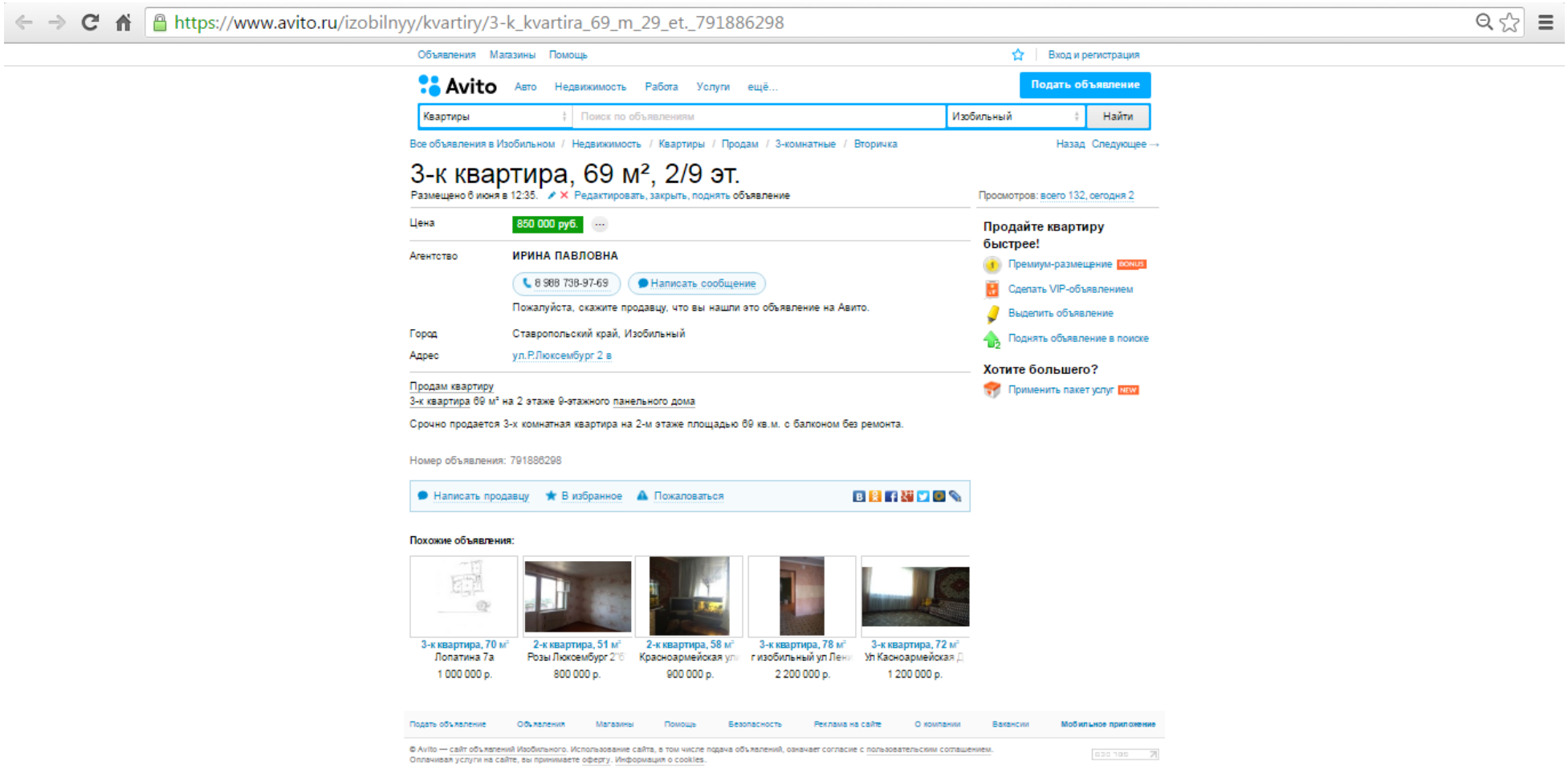
Аналог 1 https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_52_m_12_et._558668581



Аналог 2 https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_89_et._724988944



Аналог 3 https://www.avito.ru/izobilnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_29_et._791886298



Документы Заказчика

Документы Исполнителя

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 17.06.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи квартиры №Р2/128-ПК/13 от 25.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "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:
Наименование: Трехкомнатная квартира, назначение: Жилое помещение. Площадь: общая 58.1 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Ставропольский край, Изобильненский район, город Изобильный, улица Р.Люксембург, дом 1, квартира 2

Кадастровый (или условный) номер:
26:06:000000:0000:2861/35:0002/А

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.06.2013 г. сделана запись регистрации № 26-26-34/013/2013-473

Государственный регистратор: / Лиляков А.И. /

26-АИ 330856

Изобильненский филиал ГУП СК "Крайтехинвентаризация"

Область, республика, край	Ставропольский край
Район	Изобильненский Район
Город (др. поселение)	Изобильный
Район города	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 2

В доме № 1 По ул. (пер.) Р. Люксембург

(местоположение объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА
«11» 02 2008 г.

Инвентарный номер	2861					
Номер в реестре жилищного фонда	1-35-283-5776					
Кадастровый номер	26	06	000000	0000	2861 / 35	0002 / 4
	А	Б	В	Г	Д	Е

I. Сведения о принадлежности

№ п.п	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество,паспорт; для юридических лиц- по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
30.07.2007	Савченко Сергей Викторович	Дог. прив. от 01.04.1993г. удост. нот. ЦГНК от 01.04.1993г., зарег. в р-ре П-1180.	целая

II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этажи	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формулы подсчета площадей	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь: Квартиры	Из нее: Жилая	Из нее: Подсобная	Лоджий, балконов и т.п.	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
А	1	1	Коридор	2,60*4,40+0,1*0,8-1,40*2,85	7,4	7,4		7,4				
		2	Санузел	0,75*1,30	1	1		1				
		3	Ванная	1,88*1,30	2,4	2,4		2,4				
		4	Кухня	3,70*2,20	8,1	8,1		8,1				
		5	Жилая комната	4,80*2,85+0,35*3,85	15,1	15,1	15,1					
		6	Жилая комната	2,80*3,50	9,8	9,8	9,8					
		7	Жилая комната	2,55*5,60	14,3	14,3	14,3					
		8	лоджия	5,55*1,10		0			6,1			
			Итого		58,1	58,1	39,2	18,9	6,1			

КОПИЯ ВЕРНА

35

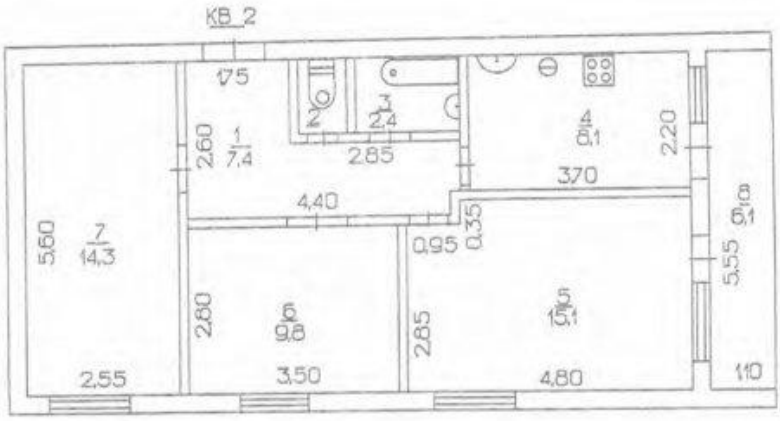
ПЛАН КВАРТИРЫ № 2

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М1:100

№ п.п.

30.07



Литера	Этажи
А	1

КОПИЯ ВЕРНА

11 ... 2008

ГУП СК «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» ИЗОБИЛЬНЕНСКИЙ ФИЛИАЛ			
ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА дома № 1 квартира 2 ул. Р. Люксембург г. Изобильный			
ДАТА	ИСПОЛНИТЕЛИ	Ф. И. О.	ПОД
30.07.07	ТЕХНИК	Надеин В.Н.	
30.07.07	РУК. ГРУППЫ	Кулакова А.Р.	
	ДИРЕКТОР	Фоменко В.В.	
№ 2861	М: 1 : 100	ЛИСТ	

36

III. Техническое описание квартиры

...ки 1977 этажность 2 Физический износ ________

№	...именование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и п...
	2	3
	Наружные стены (материал)	кирпичный
	Перегородки (материал)	кирпичный
	Перекрытия (материал)	Железо бетона плиты
	Полы:	деревянные
	а) в жилых комнатах	деревянные
	б) в кухне	деревянные
	в) в ванной	плитка
	в) в других помещениях квартиры	деревянные
6.	Проемы	двойные
		филенчатые
7.	Отделка стен:	штукатурка
	а) в жилых комнатах	обои
	б) в кухне	обои
	в) в ванной	плитка
	г) в других помещениях квартиры	обои
8.	Отделка потолков:	штукатурка
	а) в жилых комнатах	штукатурка
	б) в кухне	штукатурка
	в) в ванной	штукатурка
	г) в других помещениях квартиры	штукатурка
9.	Виды отопления	центральное
10.	Наличие:	
	а) водоснабжение	да
	б) электроснабжения (тип поводки)	Да
	в) канализации	Да
	г) горячего водоснабжения	Да
	д) ванны или душа, сауны или бассейна	Да
	е) лоджий или/и балконов	Да
	ж) телефона	Да
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л)	

...лная балан...
...таточная б...
...йствительн...
...нах на 30.0...
...Паспор...
...иректор (ф...
...о)

11 фев. 08

37

IV. Стоимость здания

%	олная балансовая стоимость	руб.
	статочная балансовая стоимость (с учетом износа)	руб.
делки пр	ейственная инвентаризационная стоимость в 144955	руб.
	ценах на 30.07.2007 г.	

Паспорт выдан «_____» г.

Директор (фамилия, имя, отчество) ФОМЕНКО ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

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 "Агентство оценки и аудита"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(фирменное наименование)

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

5	0	8	7	7	4	6	5	9	7	6	9	2

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

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

Баганова Т.А.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №010241179

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2007, уровень «В»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № № 0991R/776/10001/6-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

Юридический адрес: *119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А .*

ИНН 7706735560

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

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

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. 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 "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.

Страховщик: _____ **Страхователь:** _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 01.04.2016г.

Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г. № 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор М.О. Ильин

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2214

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан Олейникову Владимиру Анатольевичу

в том, что он(а) с „15" марта 2004 по 21 октября 2004

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 октября 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Олейникова Владимира Анатольевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову Владимиру Анатольевичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "20" декабря 2011 г. по "17" января 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном университете по землеустройству

(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценочная деятельность"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему: нет

(наименование темы)

Директор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2012

Регистрационный номер 19971

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

Выписка
из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**

на 16 января 2014г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** **16.01.2014г.**
за регистрационным № **1153**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ» *(подпись)* Н.В. Владимирова
м.п.

16.01.2014 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"

Свидетельство № 0883
Дата выдачи 16 января 2014 года

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (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: оценщик Олейников Владимир Анатольевич

Адрес регистрации: *Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,*

ул.Ключевая, д.2.

Объект страхования:

А) 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).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.*

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.*

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 021 (двадцать одна) страница

Ген. директор _____ /В.А. Олейников