

Дата составления:

29 января 2016 г.

Хранится не менее трех лет в архиве ООО «Бизнес Вектор»

ОТЧЕТ № 1235/1

Об оценке рыночной стоимости права собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34.

**по состоянию на
15 декабря 2015 г**

Заказчик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Сиблифт»
(ООО «Сиблифт»)**

Исполнитель:

**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
1.2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	10
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	10
1.6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	11
1.7.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	11
2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
2.1	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	13
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	21
2.3.	ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	21
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).	22
3.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	22
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	22
3.3	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	27
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	29
4.1.	ОБЗОР РЫНКА	29
4.2.	ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКА.....	33
4.3.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	38
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	47
5.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.....	48
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	50
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	62
7.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	63
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	64



ООО «Бизнес Вектор»
ОГРН 1067746327660, ИНН 7720546004, КПП 771301001
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2, тел/факс 646-04-48
р/с 40702810000000007288 в Банк "Новый Символ" (ЗАО) г. Москва,
к/с 30101810400000000209, БИК 044583209

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

29 января 2016 г.
ООО «Сиблифт»
121354, г. Москва,
ул. Витебская, д. 3, к.1, кв. 509

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости права собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 116-2015 от 15 декабря 2015 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости права собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –15 декабря 2015 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами: Свод Стандартов Оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального

стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральных стандартах оценки:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 15 декабря 2015 года рыночная стоимость составила:

<i>Объект</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. без НДС</i>
<i>Квартира, назначение: жилое, общая площадь 62,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 55:36:120305:39510, адрес (местоположение): г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34</i>	<i>2 262 305</i>

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,

*Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»*

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	<p>Право собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Свидетельство о государственной регистрации права 55 № 206183 от 19.06.2015 г.</p> <p>Кадастровый паспорт, Технический план помещения, Экспликация</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	<p>Учитываемые права – собственность.</p> <p>Ограничений и обременений на права собственности на объект оценки не зарегистрировано.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.</p> <p>Оценка проводилась исходя из отсутствия обременений на объект оценки.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p>

Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34	
	Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 116-2015 от 15 декабря 2015 г.	
Номер отчета	1235/1	
Дата составления отчета	29 января 2016 г	
Дата инспектирования объекта оценки	15 декабря 2015 2015 г	
Срок проведения оценки	15 декабря 2015 г. – 29 января 2016 г	
Балансовая стоимость (на 23.10.2015 г)	2 645 625,00 рублей	
Информация о текущем использовании объекта оценки	В качестве жилой недвижимости	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей без НДС	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	2 262 305
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей без НДС	2 262 305	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Сиблифт»
(ООО «Сиблифт»)

121354, г. Москва, ул. Витебская, д. 3, к.1, кв. 509

ОГРН 1055501106517, дата присвоения: 20.12.2005 г.

Оценщик

Швец Павел Владиславович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», реестровый номер 001754, (107078 Москва, 1 – ый Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. (495) 657-9637, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0003).

Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).

Сертифицированный РОО оценщик недвижимости (Сертификат Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 0178, срок действия с 07.06.2011г. по 07.06.2016г.)

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ОСАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 6871, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.12.2015г.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО

«Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», договор страхования №433-1211211/15/0321R/776/00001/5-001754 от 31.07.2017, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 30.06.2017г.

Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.

Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».

ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.

Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2

Местонахождение оценщика	127247, Россия, г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
---------------------------------	---

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
--	-----------------

Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
---	-------------

Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Страховщик – ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-1354/15 сроком действия с 07.07.2015 г. по 06.07.2016 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
--	--

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

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 действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

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.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандартам Российского общества оценщиков (ССО 2010).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты РОО применялись ввиду членства оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В рамках предполагаемого Заказчиком использования результатов оценки рыночная стоимость указана без учета возмещаемых налогов (НДС 18%).

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования Заказчиком оценки, собственником объекта оценки. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое иное лицо (Третья сторона), кроме Заказчика оценки, получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

➤ Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в

соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей отраженных в Договоре;

➤ Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;

➤ Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика 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.

Исходные 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 возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному

управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичном для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

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

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

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

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Свидетельство о государственной регистрации права 55 № 206183 от 19.06.2015 г.

Кадастровый паспорт,

Технический план помещения,

Экспликация.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Сиблифт» (ООО «Сиблифт»)

121354, г. Москва, ул. Витебская, д. 3, к.1, кв. 509,

ОГРН 1055501106517, дата присвоения: 20.12.2005 г.

Объектом оценки является квартира.

Текущее использование объекта оценки – в качестве жилой недвижимости.

Зарегистрированные обременения, налагаемые на имущественные права на оцениваемый объект отсутствуют.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки,

приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на объекты недвижимости, предусмотренные ЗК РФ, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а именно свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Право собственности установлено Оценщиком на основании предоставленной Заказчиком копии свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество.

Общая характеристика здания, в котором расположена оцениваемая квартира

Таблица 3-1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многokвартирный дом
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, центральное отопление, канализация, слаботочные системы и т.п.
Количество этажей в здании	9 этажей.
Материал стен дома	Панельный
Год постройки	2014
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Физический износ объекта оценки	Нет данных
Устаревания объекта оценки	Не выявлены
Дополнительная существенная информация	Квартиры вводятся в эксплуатацию и передаются участникам долевого строительства без внутренних перегородок. В квартирах устанавливаются пластиковые окна и балконные двери с остеклением 2-х камерным стеклопакетом. Выполняется штукатурка наружных стен, тепло-звукоизоляционная бетонная подготовка пола. Система отопления поквартирная, отопительные приборы - из алюминиевых радиаторов. Водоснабжение дома - от наружных сетей водопровода, в каждой квартире предусмотрены счетчики учета холодной и горячей воды, тепла. В каждой квартире проектом предусмотрена бытовая кухонная электроплита, мощностью 5,8 кВт, устанавливаемая собственником. В квартире производится установка щитка квартирного с электросчетчиком с подключением к поэтажному щиту. Поквартирная разводка, осветительные приборы, выключатели, розетки, электроплиты не поставляются и не устанавливаются. Монтаж электропроводки в квартирах производится участниками долевого строительства

Источник: <http://vnovostroike.ru/omsk/novostroiki/na-kosmicheskom-prospekte-d-18-g-929>

Характеристика квартиры

Таблица 3-3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение) объекта:	г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34
Этаж расположения	6
Планировка	Стандартная
Площадь, кв. м: общая	62,7
Кол-во комнат	2
Лоджия (балкон)	Есть
Санузел	есть
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Отделка квартиры	Под чистовую отделку
Состояние объекта	Хорошее
Особенности планировки, данные о перепланировке	Данные о незарегистрированной перепланировке у оценщика отсутствуют.
Устаревания	Не выявлены
Физический износ	Нет данных

Источник: Свидетельство о государственной регистрации права

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-1 по 3-2).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным

окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируется в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Омск.

Октябрьский административный округ расположен в правобережной части Омска, его общая площадь составляет 6 300 га. Округ имеет границу с Ленинским, Центральным округами города, а также с Омским муниципальным районом Омской области. В состав округа входят отдаленные территории, представляющие собой малочисленные поселения: поселок Волжский, микрорайоны Крутая Горка и Осташково.

Жилищный фонд округа образует более 1 000 жилых домов многоэтажной застройки площадью около 3,3 млн. кв. м, индивидуальный жилой фонд включает более 2,7 тыс. жилых домов. На территории округа работает 14 управляющих компаний, на обслуживании и в управлении которых находится 954 жилых дома общей площадью более 2,8 млн. кв. м. Самостоятельную форму обслуживания ТСЖ и ЖСК имеют 68 жилых домов.

На начало 2013 года в округе зарегистрировано 4 705 хозяйствующих субъектов, наибольшее количество которых сосредоточено в частной собственности. Основу экономического потенциала округа составляют крупные и средние промышленные предприятия. В 2012 году на 17 промышленных предприятиях округа было занято 25 864 человека.

Численность населения округа составляет 172,2 тыс. человек. В 2011 году рождаемость в округе превысила смертность и впервые за 20 лет сальдо естественного движения населения имеет положительное значение. Численность экономически активного населения — 99 тыс. чел.

Современный Октябрьский округ многолик. Оставаясь основным промышленным районом города, он постепенно завоевывает право называться культурным, спортивным, образованным. За последнее время в округе появился великолепный крытый манеж, отреставрирован кинотеатр «Космос».

Округ имеет сравнительно небольшую площадь жилой застройки и большое количество личных гаражей. На него приходится около 9 % всех гаражных комплексов города.

В округе насчитывается более 5000 организаций, наибольшее количество которых сосредоточено в частной собственности.

В Октябрьском округе расположено Почётное Консульство Федеративной Республики Германия с Почётный консулом в городе Омске.

Консульство работает без паспортно-визовой службы и только по предварительной записи.

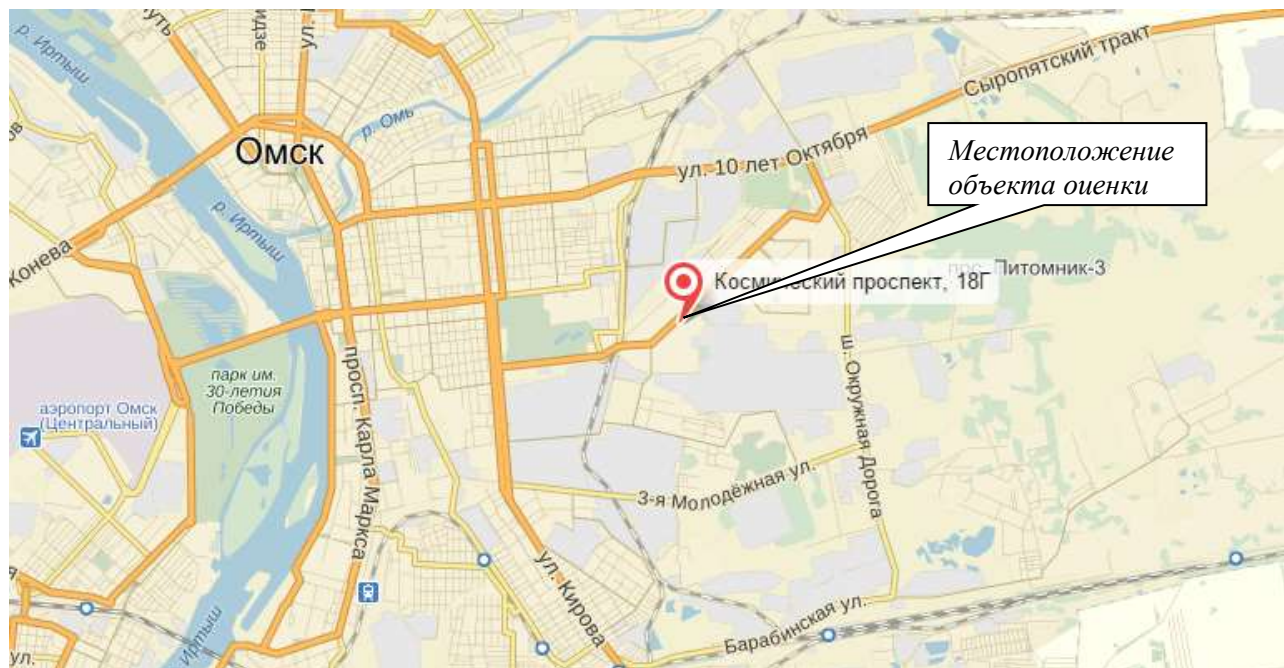
На территории округа расположено 35 детских садов, 3 исправительных учреждения (исправительная колония № 9, исправительная колония № 12, колония-поселение № 13), 4 церкви (Храм Иконы Божьей матери Знамение, Храм во имя Святого Духа, Храм Святых Равноапостольных Константина и Елены, Больничный храм целителя Пантелеймона при МСЧ-9).

В округе сосредоточена большая часть железнодорожного полотна, обслуживающая, как грузовые так и пассажирские перевозки. Имеются 7 пассажирских железнодорожных станций и остановочных пунктов, обслуживаемых электропоездами ОАО «Омск-Пригород»: Привокзальная, Локомотивная (обе на ул. Хабаровской), о. п. 2716 км, Дёповская, Московка (на ул. Барабинской), о. п. 2724 км, о. п. 2726 км (в районе садового массива «Осташково»). Грузовые поезда и контейнеры обслуживают станции Московка и Омск-Восточный.

На территории округа планируется запустить 3 станции Омского метрополитена: «Рабочая», «Туполевская», «Парковая».

В Октябрьском округе, находится построенный ещё в период Великой Отечественной Войны аэродром Омск-Северный. Одно время он даже принимал чартерные рейсы гражданской авиации. В начале 2000-х годов существовали планы его превращения в крупнейший в Сибири грузовой терминал, которые остались неосуществлёнными.

Имеется в округе водоём, называемый «забоем». Изначально созданный заводом Омкшина для разведения карпов. В своё время здесь водились рыбы: караси, окуни, гольяны, ротаны. Водились выдры, лягушки, пиявки, прилетали различные птицы, даже встречались очень редкие. Цветут кувшинки. К сожалению, в настоящее время происходит процесс высыхания озера, что негативно сказалось на флоре и фауне водоёма.



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. (п. 17 ФСО №7).

Поскольку в данном случае объектом оценки является право собственности на квартиру в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

События последнего года в Украине, косвенное участие России в котором постепенно перерастает в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, может привести к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

В свете данных событий, исход которых все еще неизвестен, бизнес, как и можно было прогнозировать, занял выжидательную позицию.

В краткосрочной перспективе последние события будут иметь негативное влияние на рынок недвижимости.

После апокалипсических прогнозов конца 2014 г. умеренный отскок финансовых показателей весной 2015 г. показался измученным экономическими неурядицами гражданам и даже некоторым участникам рынка залогом скорого выхода из кризиса и, соответственно, возобновления роста цен на недвижимость. К сожалению, эти надежды базируются скорее на психологическом, нежели экономическом фундаменте: еще год назад нефть по \$60-70 казалась бы катастрофически дешевой, доллар по 50 руб. – неадекватно дорогим, ключевая ставка 11,5% - заградительной и т.д.

Однако если в области финансов все же есть некоторые поводы для оптимизма, то в реальном секторе, к которому относится отрасль недвижимости и строительства, причин для радости пока мало.

Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы населения – это один из ключевых для рынка недвижимости показателей, в значительной мере определяющий уровень платежеспособного спроса. В мае доходы сократились на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, за январь-май – на 3%, говорится в оперативном докладе Росстата. При этом зарплаты сокращаются еще быстрее: реальная начисленная заработная плата в январе - мае 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась 8,8%.

В ближайшие месяцы спад углубится.

Один из основополагающих факторов этой «новой реальности» для рынка недвижимости, да и экономики в целом, - отсутствие дешевых западных денег, за счет которых цены на квадратные метры и достигли нынешних уровней. Из-за введения санкций и падения цен на нефть источник доступной ликвидности иссяк и вряд ли

откроется в обозримом будущем: бывшие «стратегические партнеры» не скрывают настроя на долгое противостояние, а возвращения стоимости барреля к \$100 не прогнозируют даже самые оптимистичные аналитики сырьевого рынка. Таким образом, пока экономика не найдет новые источники инвестиций – внешние или внутренние, ожидать восстановления стабильного платежеспособного спроса на жилье не приходится.

На вторичном рынке жилья растет объем предложения на фоне падения спроса – в связи с отсутствием покупателей квартиры намертво зависают в базах. По данным риелторов, количество выставленных на продажу квартир выросло чуть ли не на 50%, а потенциальный спрос сократился почти в три раза.

Одна из главных причин падения спроса на «вторичку» - отсутствие доступной ипотеки. В связи с тем, что государство субсидирует ипотечную ставку только на первичном рынке, число сделок с вторичными квартирами упало значительно сильнее, чем с новостройками. Более того, по словам риелторов и застройщиков, на первичный рынок «мигрировали» многие потенциальные покупатели вторичных квартир.

Диспропорция между уровнем спроса и объемом предложения на рынке сохранится и в дальнейшем. Рассчитывать на рост платежеспособности покупателей в условиях падения доходов населения и зарплат было бы крайне странно. А ситуация с ипотекой на «вторичке» кардинально не изменится, пока ключевая ставка Центробанка не опустится существенно ниже 10%. Чего в обозримом будущем не ожидается.

В то время как у предложения на вторичном рынке резервы для роста есть, и немалые. В первую очередь речь об огромных объемах инвестиционных квартир, содержание которых с введением рыночного налога на недвижимость станет весьма накладным даже для небедных граждан, особенно учитывая возросшие коммунальные платежи. Раньше дополнительные расходы можно было без проблем компенсировать, сдав квартиру в аренду. Однако сейчас предложение на этом рынке существенно превышает спрос, ставки падают - аренда квартир переживает кризис. Доходность арендного бизнеса сократилась с докризисных 5-6% до 3-4% годовых. По сравнению с доходностью депозитов (10% и выше).

Особенно сильно пострадал дорогой сегмент, где как раз сосредоточена большая часть инвестиционной недвижимости. Экспаты, главные клиенты рынка высокобюджетной аренды, на фоне кризиса и ссоры России с Западом покидают страну, а состоятельные россияне из-за снижения прибыли своих компаний переезжают в квартиры попроще.

Учитывая все вышесказанное, а также то, что доходы упали и у владельцев инвестиционного жилья, вероятность выхода на рынок по крайней мере части накопленной впрок недвижимости достаточно велика.

На рынке новостроек также сформировался беспрецедентный объем предложения.

Сочетание больших объемов предложения и слабого спроса приводит к падению стоимости любого товара – это фундаментальный экономический закон.

Ситуация со спросом на вторичном рынке в обозримом будущем вряд ли улучшится. И не только из-за падения доходов населения и слишком высоких ставок по несубсидируемой ипотеке, но и по причине часто завышенного по сравнению с новостройками уровня цен.

Дополнительным аргументом в пользу снижения цен, как ни странно, может стать весенний рост курса рубля: укрепление национальной валюты сократило покупательную способность граждан с валютными накоплениями (обладатели рублевых сбережений, желавшие конвертировать капиталы в недвижимость, сделали это на волне девальвации рубля еще в прошлом году). Учитывая макроэкономические тренды, новые сбережения в любой валюте у наших соотечественников появятся еще не скоро.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимание затянувшееся решение внутреннего политического конфликта в Украине, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

В начале 2016 года будет иметь место спад продаж по ипотечному кредитованию на первичном рынке, в то же время вторичный – останется практически без изменений; В крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург цены на квартиры вырастут на 14-15%; В небольших развивающихся городах цены под влиянием инфляции увеличатся на 8-10%; Небольшие населенные пункты напротив же испытают на себе снижение цены недвижимости на 3-5%.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является квартира. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к жилой недвижимости сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, следует определить как рынок жилой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<i>Местоположение</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18г</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18г</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18д</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 22к2</i>
<i>Наличие обременений</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>Передаваемые права</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>
<i>Цена, руб.</i>	<i>2 900 000</i>	<i>2 640 000</i>	<i>2 150 000</i>	<i>2 550 000</i>
<i>Площадь общая, кв.м.</i>	<i>62,6</i>	<i>63,0</i>	<i>61,0</i>	<i>55,0</i>
<i>Количество комнат</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Материал стен дома</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>
<i>Этаж/этажность дома</i>	<i>9/9</i>	<i>4/9</i>	<i>7/10</i>	<i>8/17</i>
<i>Качество отделки</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>под чистовую отделку</i>	<i>под чистовую отделку</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>Цена за 1 кв.м., руб.</i>	<i>46 326</i>	<i>41 905</i>	<i>35 246</i>	<i>46 364</i>

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 2 150 000 до 2 900 000 рублей без НДС

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к жилой недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка жилой недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКА¹

По итогам первого месяца осени омский рынок недвижимости выглядит неоднозначно: вторичное жилье продолжает дешеветь, а новостройки, напротив, растут в цене.

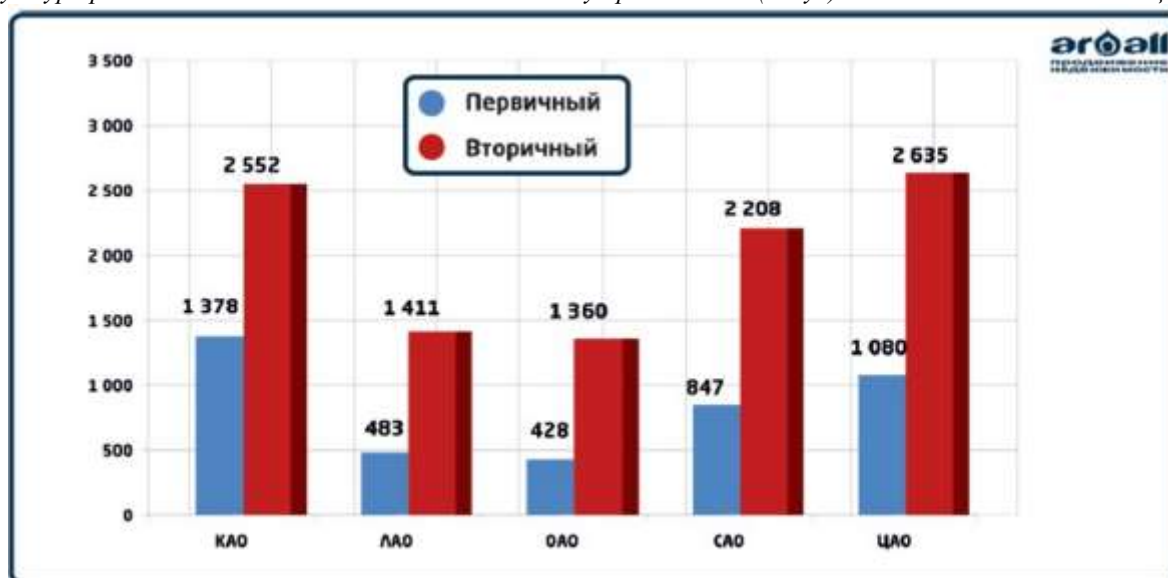
Структура рынка и динамика цен

В сентябре на рынке города Омска отмечено 14 382 oferty о продаже квартир в многоквартирных жилых домах. При этом первичный рынок по итогам сентября 2015 года показал объем в 4216 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 10 166 шт.

На Диаграмме 1 представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска..

Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений(штук)

Таблица 4-1



Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в левобережной части города Омска – Кировском АО – 1378 шт. (32,7 % всего рынка), 25,6 % квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г. Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 20,1 % всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены, соответственно, 11,5 % и 10,2 %.

¹ Источник информации <http://www.avestaomsk.ru/news/84803.html>

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert стал Центральный округ – 2635 шт. (25,1 % рынка), опередив Кировский АО с 2552 объектами (25,1 % рынка). Доля Советского АО на рынке составляет 21,7 %. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском и Октябрьском АО (13,9 % и 13,4 % соответственно) из общего объема рынка представленных в городе Омске квартир.

Первичный рынок

На первичном рынке отмечена положительная тенденция. За месяц новостройки прибавили в среднем 887 рублей за квадратный метр. При этом самый активный вклад в рост цен в городе внес Центральный АО – плюс 2095 руб./кв. м. В Советском округе новостройки подорожали на 480 рублей, в Ленинском – на 217 рублей. Самым незначительным стал прирост в Кировском и Октябрьском округах – плюс 62 и 82 руб./кв. м соответственно. Основной причиной такой ситуации на рынке первичного жилья эксперты называют низкие ставки для объектов первичного рынка, приобретаемых на условиях договора долевого участия (в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ).

Структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат с указанием средневзвешенной удельной цены

Таблица 4-2



42,2 % первичного рынка представлено однокомнатными квартирами, их средняя удельная цена (за 1 кв. м) составляет 43 131 руб./кв. м. Чуть меньше представлено двухкомнатных квартир – 36,2 % всего рынка. Пятуую часть рынка (19,9 %) занимают трехкомнатные квартиры, а многокомнатных (более трех комнат) квартир всего 1,6 %

Вторичный рынок

По итогам сентября 2015 года в четырех из пяти округов отмечено снижение средней удельной цены. В Кировском округе в среднем «квадрат» подешевел на 228 рублей (0,5 %), в Ленинском АО на 609 руб./кв. м (1,4 %, что является самым существенным

снижением цены в сентябре), в Советском АО на 165 руб./кв. м (0,4 %), в Центральном АО на 494 руб./кв. м (0,9 %). Положительная тенденция отмечена в одном округе – Октябрьском, который, в свою очередь, традиционно является самым «дешевым» из пяти (цена выросла на 101 руб./кв. м, или 0,2 %)

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном, – 5,1 %. Однако зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах эконом и комфорт, ниже, чем у квартир на первичном рынке. Одно-, двух- и трехкомнатных квартир примерно сопоставимое количество представлено на рынке – 30,2 %, 35,9 %, 28,7 % соответственно. Самые «дорогие» традиционно в пересчете за 1 кв. м – однокомнатные квартиры.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат с указанием средневзвешенной удельной цены

Таблица 4-3



На удельную стоимость трех- и большей комнатности квартир влияет существенное количество квартир класса бизнес и элита, где высокий уровень отделки повышает цену «квадрата».

Средняя цена квартиры в Омске составляет 2 512 655 рублей.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.²

Факторы влияния на стоимость земельных участков указаны в таблице 4-4

² Требование п. 11г ФСО №7

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)
Таблица 4-4

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая			
		A	B	C	D
1	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	O	O	O	O
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	O	O	O	O
	свыше 10 лет	O	O	O	O
2	Местоположение				
2.1	Престижность	C	C	B	B
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B
2.5	Близость кладбищ	-C	-C	-B	-B
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	B	B	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	B	B	B	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	B	B
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-
2.11	Близость к центрам деловой активности и	B	B	B	B
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-B	-B	-B
5	Наличие промстоков	-	-	-	-
6	Формат	B	B	-	-
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным	-B	-B	-B	-B
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O
8.2	Вытянутая	O	O	O	O
8.3	Неправильная	O	O	O	O
9	Выход на «красную» линию	B	B	B	B
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (A,B)	B	B	B	B
10.2	Улучшения среднего класса (B,C)	O	O	O	O
10.3	Улучшения пониженного класса (C,Д)	-B	-B	-B	-B
11	Архитектурно — планировочное решение	B	O	O	O
12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B

13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	-В	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	О	О	-В	О
15.2	Ниже среднего	О	О	О	О
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось.

В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта.

Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем.

В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых

продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились.

По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство сельскохозяйственной продукции после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения оборота розничной торговли в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается.

Платные услуги населению снизились на 0,4% соответственно. Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, уровень безработицы с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%.

Реальная заработная плата продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора). После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и экстрем. факт. к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обработывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов. Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).

Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6 процента.

В августе инфляция потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6 процента).

Росстат произвел первую оценку ВВП по счету производства за II квартал текущего года.

Объем ВВП России за II квартал 2015 г. достиг в текущих ценах 17491,4 млрд. рублей. Физический объем относительно II квартала 2014 г. снизился на 4,6 % против роста на 0,7 % во II квартале 2014 года.

Объем ВВП за I полугодие 2015 г. составил в текущих ценах 34056,1 млрд. рублей, а снижение его динамики физического объема относительно I полугодия 2014 г. составило 3,5 % против роста на 0,6 % за соответствующий период годом ранее.

Снижение физического объема производства ВВП во II квартале 2015 г. по сравнению со II кварталом 2014 г. в основном было связано со снижением производства валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (на 0,1 % против роста на 1,1 %), обрабатывающих производствах (на 4,8 % против роста на 4,3 %), строительстве (на 6,9 % против 5,8 %), торговле (на 9,9 % против 0,4 %), транспорте и связи (на 4,1 % против роста на 0,8 %), финансовой деятельности (на 5,2 % против роста на 9,6 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 5,7 % против роста на 0,5 %).

Во II квартале 2015 г. замедлилось снижение производства валовой добавленной стоимости по сравнению со II кварталом 2014 г. в рыболовстве, рыбоводстве (на 7,1 % против 10,0 %) и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 0,5 % против 0,6 процента).

Ускорение роста во II квартале 2015 г. произошло в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (2,1 % против 1,3 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (1,2 % против снижения на 0,2 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (1,0 % против снижения на 3,5 %).

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

В августе 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал к соответствующему периоду прошлого года.

Вместе с тем темпы снижения несколько замедлились по сравнению с июлем. Согласно данным Росстата, снижение инвестиций к августу прошлого года составило 6,8% против снижения на 8,5% в июле к июлю 2014 года.



За период с начала года (к январю- августу 2014 г.) снижение составило 6,0 процентов. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и относительно высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков.

Объем кредитного портфеля нефинансовым организациям за январь-август текущего года увеличился на 7,7% (на 1,4% с исключением влияния изменения валютного курса). При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с января 2015 г. снижение составило 5,21 п. пункта) и в июле текущего года достигла значения 14,55% (по сравнению с июнем ставка снизилась на 0,86 п. пункта).

Сальдированный финансовый результат деятельности организаций в июле текущего года сократился на 2,5% г/г после последовательного трехмесячного замедления роста.

Вместе с тем, по итогам января-июля сальдированный финансовый результат вырос на 37,5% г/г, против роста на 9,8% г/г за семь месяцев 2014 года.

Основной положительный вклад в формирование динамики прибыли в июле внесли следующие отрасли: производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство и сельское хозяйство.

Сокращение прибыли в сырьевом секторе было обусловлено ценовым фактором. Прибыль экспортеров сырья резко сократилась в результате сокращения экспортной выручки в рублевом эквиваленте. В обрабатывающих производствах, имеющих высокую зависимость от импортных материалов, динамика прибыли в июле также была отрицательной. На финансовом результате негативно сказалось снижение физического объема производства в этих отраслях.



Наиболее заметно в летние месяцы упали темпы строительства жилья: если по итогам I квартала наблюдался внушительный рост в +32% (г/г), то во втором динамике скатилась практически до нуля (+0,5% г/г).

В июле и августе нисходящая тенденция усилилась: -5,9% и -7,4% г/г соответственно.

Судя по всему, рассчитывать на скорую стабилизацию рынка жилья пока не приходится – на рынке сейчас переизбыток предложения и в условиях относительно стабильных цен прогнозировать всплеск спроса можно лишь в моменты усиления

девальвации, что в некоторой мере показал август, или же начала заметного падения цен, как реакции на снижающийся инвестиционный спрос.

Ввиду сложившейся ситуации, предпринимаются дополнительные усилия для стабилизации рынка. Минстрой России и Минфин России рассматривают варианты предоставления льготной ипотечной ставки покупателям вторичного жилья, с условием, что продавцы этого жилья приобретают новостройку.

Сейчас субсидируется исключительно жилье в новостройках - начиная с марта Правительство выделило порядка 20 млрд. рублей на эту программу, по условиям которой за первое полугодие уже (по данным ЦБ) было выдано почти 40% из числа всех ипотечных кредитов.

Также Минстрой России предлагает строительным компаниям проиндексировать на уровень фактической инфляции выкуп жилья государством для предоставления квартир по социальному найму и расселения аварийного жилья, годовой план по которому на 1 августа 2015 г. выполнен всего на 33 процента.

Также предлагается направить порядка 10 млрд. рублей субсидий на сокращение доли регионов в программах по расселению аварийного жилья с 42% до 30%.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в августе текущего года снизился по сравнению с августом 2014 г. на 10,7%, а за период с начала года – на 8,1 процента. При этом в июне впервые после 18-месячного непрерывного роста отмечен спад ввода жилых домов, который продолжился в июле и августе. Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам восьми месяцев прирост ввода жилья составил 9,2% (45 млн. кв. м. общей площади жилых домов).

Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).



Экспорт в страны дальнего зарубежья в августе 2015 г. снизился по сравнению с августом прошлого года на 40,8% и составил 21,6 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 31,6% (3,4 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-августе 2015 г. выросла относительно января-августа 2014 г. на 0,2 п. пункта и составила 86,4%, доля стран СНГ – соответственно уменьшилась до 13,6 процента.

В августе 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно июля 2015 г. на 17,8% и составила 45,6 доллара США за баррель (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с августом 2014 года цена сократилась на 54,9 процента.

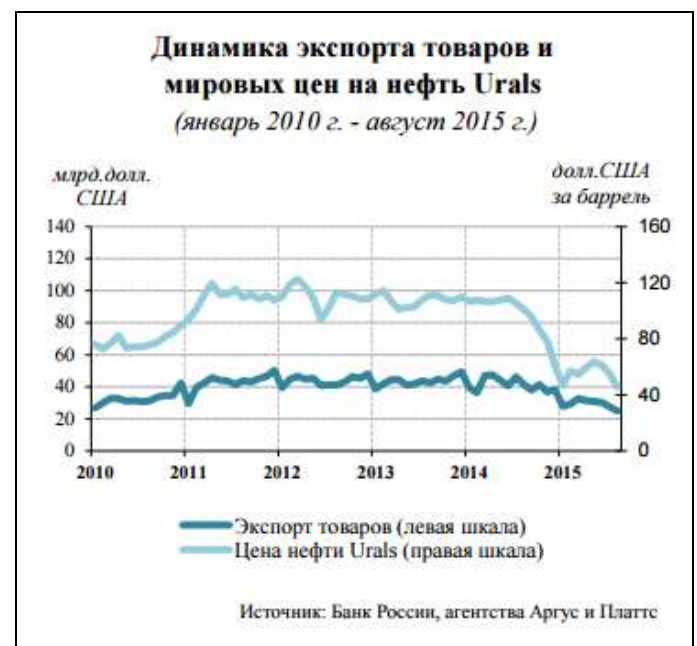
В январе-августе 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 47,8% до 55,4 доллара США за баррель.

По данным Лондонской биржи металлов, в августе 2015 г. по сравнению с июлем 2015 г. ценовые котировки на никель, медь и алюминий снизились на 9,2 %, 6,7 % и 6,0 % соответственно. По сравнению с августом 2014 г. цены на никель сократились на 44,3 %, на медь – на 27,3 %, на алюминий – на 24,2 процента. В январе-августе 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 17,0% дешевле, никель – на 24,2%, алюминий – на 4,2 процента.

Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в августе 2015 г. номинально уменьшились на 0,3 % относительно предыдущего месяца и составили



по сравнению с августом 2014 года цена



239,8 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с августом 2014 г. цена на газ снизилась на 35,8 процента.

В январе-августе 2015 г. цена на природный газ составила 285,7 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 24,6%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

По предварительным данным Минэнерго России, в августе 2015 г. по сравнению с августом 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении вырос на 8,3%, экспорт газа природного – на 8,5%, каменного угля – на 12,1 процента. В январе-августе 2015 г. по сравнению с январем-августом 2014 г. экспорт нефти вырос на 7,3%, экспорт газа природного сократился на 7,0%, угля каменного – на 1,6 процента.

В августе ослабление номинального эффективного курса рубля составило 11,7%, а в целом за январь-август 2015 года (из расчета август 2015 года к декабрю 2014 года) – 5,1%.

Реальный эффективный курс за август ослаб на 11,4%, в целом за первые восемь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 1,3 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за август текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 12%, к евро – 13,1%, к фунту стерлингов – 12,4%, к швейцарскому франку – 10%, к японской иене – 12,3%, к канадскому доллару – 9,95%, к австралийскому доллару – 10,1%.



В целом за январь-август (из расчета август 2015 года к декабрю 2014 года) реальное ослабление рубля к доллару составило 7,9%, к фунту стерлингов – 6,2%, к швейцарскому франку – 6%, к японской иене – 4%, укрепление к евро – 3,75%, к канадскому доллару – 4,1%, к австралийскому доллару – 5,1 процента.

За август текущего года объем международных резервов увеличился на 8,717 млрд. долл. против сокращения на 3,945 млрд. долл. месяцем ранее (в августе 2014 года наблюдалось уменьшение на 3,534 млрд. долл. США).

При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за август 3,17 млрд. долл. из-за укрепления курса единой европейской валюты по отношению к доллару США, положительное изменение стоимости монетарного золота – 2,72 млрд. долл., прочие изменения составили положительную величину в размере около 2,8 млрд. долларов.

Операции по покупке (продаже) валюты Банком России в августе не проводились. В целом за январь-август сокращение резервов составило 19,117 млрд. долл. (в январе-августе годом ранее - 44,367 млрд. долл.).

По состоянию на 1 сентября 2015 года объем международных резервов составил 366,343 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-августе текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 994,16 млрд. руб., или 2,1% ВВП против профицита в размере 972,26 млрд. руб. (2,15% ВВП) за аналогичный период годом ранее.

При этом доходы бюджета составили 8958,53 млрд. руб., или 19,2% ВВП (9439,62 млрд. руб., или 20,9% ВВП в январе-августе 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 9952,68 млрд. руб., или 21,3% ВВП против 8467,36 млрд. руб. (18,8% ВВП) за первые восемь месяцев предыдущего года.

Непроцентные расходы сложились в объеме 9579,55 млрд. руб., или 20,5% ВВП (8184,0 млрд. руб., или 18,1% ВВП в январе-августе 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 373,13 млрд. руб., или 0,8% ВВП против 283,36 млрд. руб., или 0,63% ВВП в январе-августе годом ранее.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки – жилой квартире – можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Основными мотивами покупки являются приобретение собственной квартиры или улучшение жилищных условий. Приобретение квартир в многоквартирных жилых домах для получения дохода от сдачи в аренду встречается редко.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Если рассматривать рынок жилья, то очевидно, что в условиях недостаточных темпов строительства многоквартирных жилых домов стоимость строительства объекта аналогичной полезности не является типичным ориентиром для типичного покупателя жилья. Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме не дает.

Наоборот, практический опыт оценщиков по оценке квартир показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли, на котором расположен многоквартирный дом в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры.

Кроме того, Оценщику не известны случаи приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством строительства дома.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 23в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используются там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.

Описание объектов-аналогов

Таблица 5-1

	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
<i>Источник информации</i>	<i>http://gorod55.ru/</i>	<i>http://omsk.cian.ru/</i>	<i>http://omsk.n1.ru/</i>	<i>https://realty.yandex.ru/</i>
<i>Дата предложения</i>	<i>Декабрь 2015</i>	<i>Декабрь 2015</i>	<i>Декабрь 2015</i>	<i>Декабрь 2015</i>
<i>Местоположение</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18г</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18г</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 18д</i>	<i>г. Омск, Космический проспект, 22к2</i>
<i>Наличие обременений</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>Передаваемые права</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>	<i>Полное право</i>
<i>Цена, руб.</i>	<i>2 900 000</i>	<i>2 640 000</i>	<i>2 150 000</i>	<i>2 550 000</i>
<i>Площадь общая, кв.м.</i>	<i>62,6</i>	<i>63,0</i>	<i>61,0</i>	<i>55,0</i>
<i>Количество комнат</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Материал стен дома</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>	<i>Панельный</i>
<i>Этаж/этажность дома</i>	<i>9/9</i>	<i>4/9</i>	<i>7/10</i>	<i>8/17</i>
<i>Качество отделки</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>под чистовую отделку</i>	<i>под чистовую отделку</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>Цена за 1 кв.м., руб.</i>	<i>46 326</i>	<i>41 905</i>	<i>35 246</i>	<i>46 364</i>

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на местоположение*
6. *Корректировка на количество комнат*
7. *Корректировка на размер общей площади*
8. *Корректировка на этаж расположения*
9. *Корректировка на используемый для строительства материал*
10. *Корректировка на состояние внутренней отделки*

Внесение корректировок к объектам-аналогам

Таблица 5-2

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
<i>Цена, рублей</i>		<i>2 900 000</i>	<i>2 640 000</i>	<i>2 150 000</i>	<i>2 550 000</i>
<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>62,7</i>	<i>62,6</i>	<i>63,0</i>	<i>61,0</i>	<i>55,0</i>
<i>Цена, рублей за 1 кв. м. без НДС</i>		<i>46 326</i>	<i>41 905</i>	<i>35 246</i>	<i>46 364</i>
<i>Корректировка на перевод цены предложения в сделку</i>		<i>0,905</i>	<i>0,905</i>	<i>0,905</i>	<i>0,905</i>
<i>Корректировка на объем прав на недвижимость</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на время предложения/продажи</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на местоположение</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на количество комнат</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на размер</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на этаж расположения</i>		<i>0,96</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на используемый для строительства материал</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на состояние внутренней отделки</i>		<i>0,94</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,94</i>

<i>Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей без НДС</i>	<i>37 924</i>	<i>37 924</i>	<i>31 898</i>	<i>39 536</i>
<i>Вес аналога</i>	<i>0,12</i>	<i>0,35</i>	<i>0,35</i>	<i>0,18</i>
<i>Средневзвешенная цена, руб. за кв.м.</i>	<i>36 081</i>			
<i>Рыночная стоимость квартиры, площадью 62,7 кв. м.</i>	<i>2 262 305</i>			

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях в частности в Справочнике СРД- 16, 2015 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 47 с. и составляет для жилой недвижимости в г. Омске 9,5%. (таблица 1.3.2 справочника)

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на квартиры у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что расчетах использована актуальная информация на дату оценки (декабрь 2015 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

Значительным фактором привлекательности жилой недвижимости, влияющим на рыночную стоимость, является месторасположение Объекта оценки относительно центральной части города. Учитываются наличие поблизости остановок общественного транспорта, транспортных развязок, социально-бытовая инфраструктура района и другие особенности, определяемые местоположение. Объект оценки и все аналоги расположены в соседних домах или в одном доме с объектом оценки. Данная корректировка не применялась.

Корректировка количество комнат:

В различные периоды на рынке недвижимости спросом пользуются те или иные квартиры с разным количеством комнат. На текущий момент, как правило, стоимость 1 кв. м. однокомнатных квартир выше стоимости квартир с иным количеством комнат, что обусловлено различной величиной спроса. Корректировка на количество комнат не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги представлены двухкомнатными квартирами

Корректировка на размер общей площади:

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип "опта", при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1-го кв. м при его единовременной реализации, чем объект с меньшей общей площадью. Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь, данная корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения.

Анализ ценовой ситуации на рынке гражданской недвижимости показывает, что жилье на первых и последних этажах, как правило, пользуется меньшим спросом у населения и соответственно реализуется по меньшей цене, чем жилье на средних этажах. Исключение составляют квартиры, расположенные на первых этажах, как правило, находящиеся в центральной части города, которые приобретаются с целью дальнейшего перевода в нежилой фонд для использования в качестве торговых и офисных помещений, а также верхние этажи в новых многоэтажных домах при условии панорамного вида из окна. Объект оценки и аналоги № 2, 3, 4 расположены не на крайних этажах дома.

Аналог №1 расположен на последнем этаже. К стоимости аналога необходимо внести корректировку.

Размер корректировки на этаж расположения отражен в Справочнике СРД- 9, 2011 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2011. – 50 с. и составляет для в среднем 0,96 (таблица 1.3.3 справочника)

Корректировка на используемый для строительства материал.

Объект оценки и аналоги находятся в домах, не отличающихся по материалу стен и незначительно отличающихся по другим характеристикам, данная корректировка не применялась.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Одним из факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов любого назначения, является качество и техническое состояние внутренней отделки. Неудовлетворительное состояние, как внутренней отделки, так и систем инженерных коммуникаций, влечет за собой необходимость дополнительных капитальных вложений будущим владельцем. В силу этого, помимо анализа качества отделочных

материалов внутренней отделки, необходимо учитывать в расчетах и эксплуатационные дефекты в рамках определения технического состояния.

Состояние отделки у объекта оценки и аналогов № 2, 3 под чистовую отделку, а аналоги № 1 и 4 –квартиры с ремонтом.

К стоимости аналогов с ремонтом необходимо внести понижающую корректировку.

Величина данной поправки определялась на основании метода парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.³

Расчет корректировки на состояние внутренней отделки методом парных продаж

Таблица 5-4

<i>Объект</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Площадь квартир, кв.м.</i>	<i>состояние внутренней отделки</i>	<i>Стоимость за 1 кв.м..</i>	<i>Размер вносимой корректировки</i>
<i>Квартира (Аналог №1)</i>	<i>г. Омск, проспект Космический, д.18Г</i>	<i>62,6</i>	<i>Сделан ремонт</i>	<i>44 473⁴</i>	<i>0,94</i>
<i>Квартира (Аналог №2)</i>	<i>г. Омск, проспект Космический, д.18Г</i>	<i>63,0</i>	<i>Под чистовую отделку</i>	<i>41 905</i>	

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на учет НДС в стоимости аналога

Вопрос о корректном учете НДС в оценке возникает постоянно. Возможные ситуации очень разнообразны: облагаемые и не облагаемые НДС активы (право собственности на земельные участки, жилые помещения); различные режимы налогообложения (ОНР и СНР); преобладание в некоторых сегментах рынка покупателей/продавцов, не являющихся плательщиками НДС и обратная ситуация; широкое распространение сделок купли/продажи активов путем приобретения акций (долей участия); использование оффшорных схем; и т.д. Все это приводит к трудностям учета НДС.

Наибольшие сложности с учетом НДС возникают при оценке недвижимости, поэтому большинство практических работ и публикаций в данной области посвящено учету НДС при оценке недвижимости. Однако следует понимать, что если налоговые условия сопоставимы, то использование данных исследований возможно и целесообразно для любых других видов активов.

В рамках данной оценки имеет место преобладание на исследуемом сегменте рынка покупателей/продавцов, не являющихся плательщиками НДС.

³ «Оценка недвижимости», под редакцией А.г. Грязновой и М.А. Федотовой, М., «Финансы и кредит», 2005г. стр. 191-192

⁴ С учетом корректировки на этаж

Вопрос корректного учета НДС рассмотрен в статье А.А. Марчука, П.В. Шмелева «Корректный учет НДС при оценке недвижимости»⁵.

Оценке имущества предприятия с общим налоговым режимом (ОНР) при преобладании на рынке физических лиц или лиц со специальным налоговым режимом (СНР) посвящен пункт 5.3. статьи. Выдержка из статьи представлена далее:

«Можно привести много примеров сегментов рынка недвижимости, на которых преобладают лица, не являющиеся плательщиками НДС. Например, боксы или машиноместа в ГСК, основными продавцами и покупателями которых выступают физические лица, не являющиеся плательщиками НДС. Другой пример – небольшая торговая недвижимость (киоски, палатки, небольшие магазинчики и т.п.), основными участниками рынка которых выступают предприниматели или юр. лица с упрощенной системой налогообложения. При этом в таких сегментах могут присутствовать и компании с ОНР. Каким образом оценивать в данном случае их имущество? По мнению авторов, рыночную стоимость, рассчитанную на основании информации об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже физическими лицами или лицами со СНР, следует рассматривать как стоимость «с НДС». Попытаемся обосновать данный подход. Рассмотрим данную ситуацию с позиции, когда лицо с ОНР является продавцом объекта. Т.к. в данном сегменте рынка преобладают покупатели, не являющиеся плательщиками НДС, то наиболее вероятным покупателем будет являться именно такое лицо. Для такого лица факт выделения НДС не играет существенной роли и, при прочих равных условиях, выбор будет сделан в пользу объекта с наименьшей совокупной ценой реализации (т.е. в пользу наименьших затрат на приобретение объекта, включая комиссионные, регистрационные и другие затраты, а также налоговые платежи). Поэтому стоимость, полученную в ходе анализа цен предложений, например, в сравнительном подходе, следует рассматривать как стоимость «с НДС».

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что цены предложений по объектам-аналогам на рынке с преобладанием физических лиц или лиц со специальным налоговым режимом (СНР), с учетом того, что стоимость объекта оценки определяется без НДС, не требует дополнительной корректировки по анализируемому фактору.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов обратно пропорциональных количеству введенных корректировок

⁵ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-07.pdf>

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках сравнительного подхода. Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнимых продаж. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Право собственности на квартиру, площадью 62,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, проспект Космический, д.18Г, кв.34	2 262 305

Оценщик: _____ /Швец П. В./

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки. Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации.*
2. *Налоговый кодекс Российской Федерации.*
3. *Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.*
4. *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.*
5. *Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.*
6. *Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.*
7. *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва*
8. *Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.*
9. *Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.*
10. *А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.*
11. *Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.*
12. *Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.*
13. *Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.*
14. *Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7*
15. *Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки*

недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15

16. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.economagic.ru.

www.arn.ru.

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etc.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

<i>Данные</i>	<i>Источник</i>
<i>Описание месторасположения объекта оценки</i>	<i>По материалам сайта: http://www.wikipedia.org/</i>
<i>Описание рынка</i>	<i>По материалам Компании IRN</i>
<i>Состояние экономики России</i>	<i>По материалам сайтов www.cbr.ru, www.economy.gov.ru</i>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки. Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО.

Продажа 2-комн. квартира Октябрьский АО, улица Космический проспект, 18г

Продавец: Вероника Анатольевна

Показать телефон

Собдите, но мы не отображаем на портале Город55.ру

Все объявления этого продавца

2 900 000 Р [Позвонить](#) [Снять записку](#)

Город: Омск
 Округ: Октябрьский
 Адрес: Космический проспект, 18г
 Этажность: 9 (кв.этажный)
 Этаж: 9
 Продается комнат: 2
 Общая площадь, кв.м.: 62,6
 Жилая площадь, кв.м.: 45
 Площадь кухни, кв.м.: 15
 Цена за кв.м., руб.: 46 326
 Балкон/лоджия: есть
 Состояние: Косметический ремонт
 Мебель: да
 Санузел: Раздельный

Продается просторная светлая квартира студия в новом кирпичном доме 2014г. Дом находится в районе с развитой инфраструктурой: рядом школы, детские сады, магазины, торговые комплексы, остановка общественного транспорта, кинотеатр Космос. Во дворе огороженная современная детская площадка. Большой парковка вокруг дома. В квартире отличный современный ремонт, окна ПВХ, лоджия застеклена, санузел раздельный и выложен керамической плиткой, новая сантехника, установлены приборы учета на холодную, горячую воду. Новые входные и межкомнатные двери. Большой, светлый, чистый подъезд. Замечательные отзывчивые соседи. Документы готовы. Помощь в оформлении ипотеки. Звоните!

Показать весь текст

Оформить заявку на эту квартиру

Добавлено 30 декабря 2015 г. Просмотров 76
 Обновлено 25 января 2016 г.

Новости

- Балерина с Украины получила Оскар как лучшая героиня триллера 18+
- Супергерой Америки назвал россиян самыми крутыми на планете
- Секс после двух недель знакомства залог длительных отношений
- В РФ появится третий крупный госбанк с активами 870 млрд рублей
- Рубль покорила свой максимум - рост, вызванный подорожанием нефти

Предлагаю купить двухкомнатную квартиру в новостройке - Омск, Космический проспект д.18г городской ок...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы

Недвижимость в Омске

2-комн. кв.
 Омская область, городской округ Омск, Омск,
 Космический проспект, 18г [Показать на карте](#)

2 640 000 руб.
 41 905 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 4 / 9
 Тип дома: новостройка, монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 63 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: -
 Площадь кухни: -
 Санузел: 1 совм.
 Балкон: нет
 Лифт: 1 пасс.
 Телефон: нет
 Вид из окна: двор и улица

Продажа новостройки! 2-комнатная квартира, пр. Космический, 18г, площадь 62,6 кв.м., этаж 4/9 кирпичного дома. Дом расположен в Октябрьском округе г. Омска по ул. Космический проспект, между остановками общественного транспорта Кинотеатр Космос и остановкой Столовая в перспективном и одновременно тихом районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности к кинотеатру Космос, учебным заведениям, детским садам, магазинам, рынкам. Вреня в пути от центра до района 15-20 минут. Проспект Космический одна из центральных магистралей Октябрьского округа г.Омска. Квартира свободной планировки, установлены пластиковые окна и балконные двери с остеклением 3 - камерными стеклопакетами. Выполнена штукатурка наружных стен, тепло и звукоизоляционные, бетонная подготовка пола, поквартирная разводка отопления, установлены алюминиевые радиаторы, санузел выделен. Предусмотрены квартирные счетчики воды и электроэнергии. Сдача дома 2 квартал 2014 года. Цена 2640 тыс.руб. Тел: 34-17-68, 8-950-795-95-05.

omikn.ru Продажа квартир в Омске — NI.Омск

Недвижимость в Омске · Восточный район · Октябрьский район · Космический проспект · Двухкомнатные квартиры

Продам 2-к, Космический проспект, 18д

2 150 000 ₽

Омск, Октябрьский район
этп: Частичный

35 246 ₽ за м² · Чистая продажа · Средняя цена на похожие объекты 1 800 000 ₽



Агентство
+7 381 251-XX-XX
[Позвонить агентству](#)

Омская недвижимость
София Викторовна

Связаться с продавцом

Ваше имя:

Электронная почта:



Здравствуйте! Меня интересует двухкомнатная квартира, Космический проспект, 18д. Пожалуйста, расскажите подробнее об этом варианте.

новостройка, ДОТ СДАН. На продаже отличная квартира на 7 этаже в 10 этажном доме по адресу пр. Космический, 18д. Дом сдан. Площадь квартиры: 61 кв.м., под отделку. В квартире установлены внутренние перегородки, окна ПВХ, 1 лоджия + 2 балкона, комнаты: 1 спальня и одна изолированная. Счетчики воды. Только за названный расчет, под ипотеку не подходит. Волшебен Trade-in (Принимает в зачет вашу квартиру. Вы можете оплатить полную или частичную стоимость новой квартиры с помощью имеющейся у вас недвижимости). Обращаться в агентство недвижимости «Омская недвижимость» по тел: 31-10-51, 8-913-628-31-86, София Викторовна

Квартира	Дом
Общая площадь: 61 м ²	Этаж: 7 из 10
Количество балконов: 2	Материал дома: кирпич
Количество лоджий: 1	

realty.ucoz.ru: 2 550 000 руб. — двухкомнатная квартира 55 м²: Космический проспект, 22к2 — продажа квартир в Омске...

2-комнатная квартира; Космический проспект, 22к2 (55 м²) — 2 550 000 ₽

Светлана
Агент, ЭТАЖИ
+7 903 927-XX-XX
[Позвонить телефону](#)

2 550 000 ₽
на сайте REA "Этаж" Data
Обновлено 20 января, просмотрено 23 октября 2016, просмотрено 4 раза
[Смотреть объявления \(5\)](#)

В прекрасном районе, где есть все необходимое: детские сады, школы, торговые центры, предлагаю замечательную семейную квартиру. В ней все готово для комфортной жизни. Возможно, именно эта квартира подарит Вам свой уют и комфорт который вы ищете. Звоните. Очень просто звонить по телефону квартиры узнать стоимость квартиры и собственникам, договориться о просмотре квартиры. Всегда рада помочь с выбором квартиры и помочь работать на результат для своих клиентов, показывать, оценить услуги специалистов по недвижимости и ипотеку, подобрать и помочь оформить по одному пакету документов, тем самым у покупателей появляется выбор суммы предоставления и выбор банка для ипотеки: сбербанк, сбербанк, сбербанк, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, парковочное место, лифт пассажирский, косметический ремонт

Квартира	Условия сделки
Количество комнат: 2	ипотека
Этаж: 8 из 17	Торг
Общая площадь: 55 м ²	возможен
Санузел: раздельный	возможен

Дом

Тип стены:	кирпич (штукатурка)
Год постройки:	2013
Количество этажей:	17
Лифт:	есть
Парковка:	есть



**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:

Швец Павел Владиславович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4502 № 306211, выдан 10.07.2002г.
ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» декабря 2007г., регистрационный № 001754

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 «09» декабря 2013 года.

Президент С.А. Табакова



0015811 *



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению

Степанова Алексея Михайловича

ИФ 50/17 Администрация для учета юридических организаций

Саморегулируемая организация

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

ИФ 50/17 Администрация для учета юридических организаций, кредитный офис

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии




Г.Ю. Елизарова
руководитель (заместитель)

19 июля 2010 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 6871

к ДОГОВОРУ № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 от «06» мая 2014 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 от «06» мая 2014 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
СОСТРАХОВЩИКИ:	1. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2) 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Швец Павел Владиславович Паспортные данные: Сер. 4502 №306211 выдан ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения – 772-127) 10.07.2002
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба. По Договору страхования страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица, расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» июля 2014 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	Лимит ответственности Состраховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . Лимит ответственности Состраховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям в отношении судебных расходов, устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СОСТРАХОВЩИК 1:
ОСАО «Ингосстрах»
От Состраховщика 1:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 2822138-3-14 от 30.01.2014 г. и на основании Доверенности №4258/14 от «06» мая 2014г. от Состраховщика 2 ОАО «АльфаСтрахование»)



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001754 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Швец Павел Владиславович Паспортные данные: Сер. 4502 №306211 выдан ОВД "Преображенское" Паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения - 772-127) 10.07.2002
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

Швец Павел Владиславович

От Состраховщика 1: _____
(Павел Павлович Швец) в качестве страхователя в профессиональных рисках Архитектельский С.Ю. на основании доверенности №194327-3/15 от 24.06.2015 г. и №3333/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1354/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1354/15 от 25.06.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2015 г. по «06» июля 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.06.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0-95/15-УКС от 10.04.2015г.



(Потапова Е. Ю.)

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П. В.)



Подлинник с пометкой хранится в архиве общества «Бизнес Вектор»

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ООО «Сибирский лифт» <small>(организация)</small>		Форма по ОКУД по ОКПО	Код 0317004
Описание для проведения инвентаризации: <small>структурное подразделение</small>			
привез, поставление, распоряжение		Вид деятельности	
<small>поступила из:</small>	номер	номер	
	дата	дата	
	Дата начала инвентаризации		
	Дата окончания инвентаризации		
	Вид операции		

Номер документа	Дата составления
23/10-15	23.10.2015

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

Товары
(или товарно-материальных ценностей)

находящиеся

(в собственности организации, изъятые для переработки)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо (а):

(подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____
(инициалы фамилия) (инициалы фамилия) (инициалы фамилия)

Пронзвездено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 23 10 2015 г.

Подлинность копирования системы Комерсант Плюс

4-я страница формы № ИНВ-3

Итого по описи : _____

а) количество порядковых номеров _____ ДВА _____ (прописью)

б) общее количество единиц фактически _____ ДВА _____ (прописью)

в) на сумму фактически _____ Три миллиона семьсот сорок пять тысяч шестьсот двадцать пять _____ (прописью) руб. 00 коп.

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Члены комиссии: _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссионно проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 19.06.2015 г.

Документы-основания:

Договор об участии в долевом строительстве №34/18К-2014 от 17.02.2014 г. Дата регистрации: 06.03.2014 г. Номер регистрации: 55-55-01/051/2014-301.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU55301000-1380 от 28.04.2014 г. Орган выдачи: Департамент строительства Администрации города Омска.
Акт приема-передачи квартиры от 17.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Сибирский лифт". ИНН 5501091248. ОГРН 1055501106517.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

55:36:120305:39510

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 62,7 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

г. Омск, пр-кт Космический, д. 18Г, кв. 34

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним
19.06.2015 г. сделана запись регистрации № 55-55/001/55/201/021/2015-6980/1

Государственный регистратор:



/ Бочанцева А. А. /

55-55/001-55/201/021/2015-6980/1

55 № 206183

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2014 г. № 55/201/14-429198	
Кадастровый номер:	55:36:120305:39510
Номер кадастрового квартала:	55:36:120305
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	55:36:120305:39462
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 6
3	Общая площадь помещения:	62.7
4	Местоположение:	Омская область, г. Омск, Октябрьский АО, пр-кт Космической, д. 18Г, кв. 34
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1431158.85
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	34
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области	

документовед 2 категории (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. В. Шипицына (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

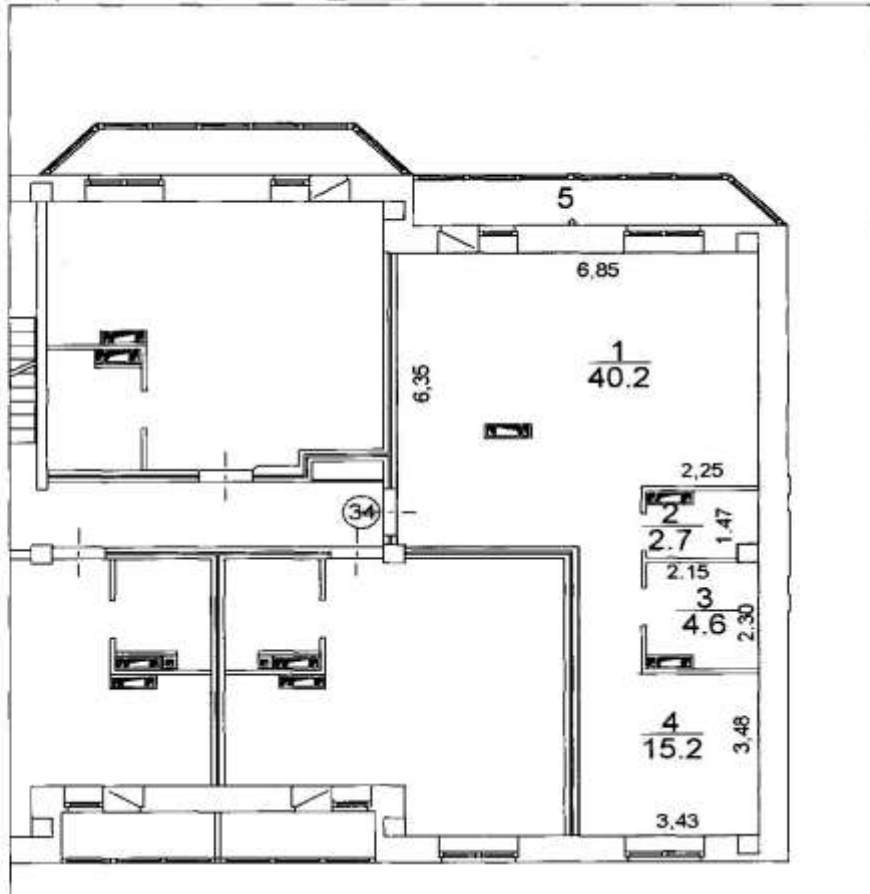
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

№ 14 от октября 2014 г. № 55/201/14-429198

Кадастровый номер: 53:36:120305:39510

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:



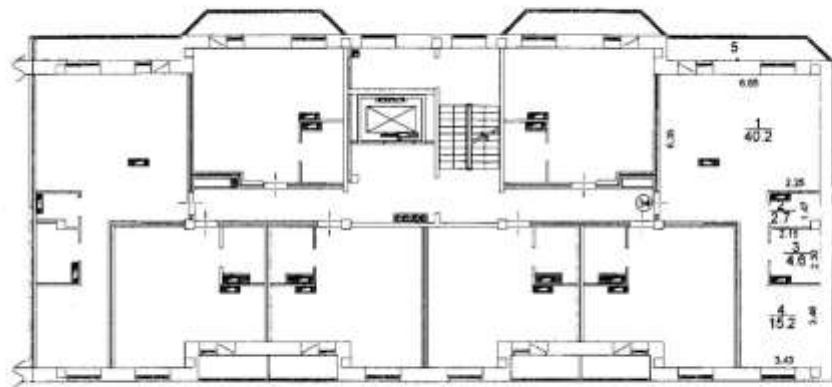
Масштаб 1: 100

документовед 2 категории (полное наименование должности)	<i>Шульц</i> (подпись)	Е. В. Шипицына (инициалы, фамилия)
---	---------------------------	---------------------------------------

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Общие сведения о кадастровых работах			
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием помещения, расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, пр. Космический, д. 18г, кв. 34			
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский лифт», ИНН 5501091248 <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, орган государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>			
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Горелова Людмила Валентиновна</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>55-13-454 от 30.10.2013г.</u> Контактный телефон <u>89088092733</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>644043, г. Омск, ул. Гагарина, д.14, офис 3.2, kadastr_m@mail.ru</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Кадастр-М" Дата подготовки технического плана <u>01.10.2014 г.</u>			
Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№RU55301000-1380, от 28.04.2014 г.	
2	Договор об участии в долевом строительстве	№ 34/18К-2014, от 17.02.2014г.	
3	Уведомление об отсутствии в ГКН запрашиваемых сведений	№55/201/14-280982, от 22.07.2014 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный CLM 150	44551-10	№ 0556 от 10.12.2013
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		
Характеристики помещения			
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики	

1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	-
4	Номер кадастрового квартала	-
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	6
7	Адрес (описание местоположения) помещения	обл Омская, г Омск, ул пр. Космический, д 18Г, кв 34
	Иное описание местоположения	Октябрьский административный округ
8	Назначение помещения	Жилое помещение
9	Вид жилого помещения	Квартира
10	Площадь помещения (P), м ²	62,7
Заключение кадастрового инженера		
<p>По данным натурного обследования, квартира № 34, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: Омская область, г. Омск, Октябрьский АО, пр. Космический, д. 18Г, имеет общую площадь 62,7 кв.м.</p> <p>Технические характеристики жилого дома: год постройки - 2014, материал наружных стен здания - полистиролбетонные облицованные кирпичом, материал межэтажных перекрытий - железобетонные плиты, количество этажей здания - 11 этажей.</p> <p>Здание подключено к системам центрального отопления, канализации, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, лифт.</p>		



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- Граница фальш образованного потолка
- Граница эрши
- Стена с дверью
- Стена с окном
- Дверь остекленная (на балконе)
- Лестница

Экспликация
к поэтажному плану квартиры № 34 в доме №18Г по пр.Космический (г.Омск)

Литера по плану	Этаж	Номер секции	Номер квартиры (помещения)	Номер комнаты, кухни, коридора и пр.	Назначение помещений (комната, кухня, и т.п.)	Квартира (секция)								
						Общая площадь	Жилая площадь		Лоджия, балкон, терраса, веранда (с коэф.)	Площадь помещений общего пользования	Площадь помещений общего пользова- ния по плану (без лоджий, балконов и т.п.)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Смешанно-жилая или перепланируемая площадь	Примечание
							Жилая	Подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	6		34	1	Комната		40,2					2,70		
				2	Туалет				2,7					
				3	Ванная				4,6					
				4	Комната		15,2							
				5	Балкон				1,9					
					Итого по кв. 34	62,7	55,4	7,3	1,9					