

ОТЧЕТ №0216-09/2016

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»



**Дата оценки 2 сентября 2016 г.
Дата составления отчета 2 сентября 2016 г.**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	11
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА.....	13
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	16
6.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	17
6.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	17
6.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	20
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЪЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.....	20
6.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта.....	23
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ.....	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	27
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	27
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	29
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....	31
8.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ.....	33
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	34
10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	37
9.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	37
9.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.....	39
9.3.3. Обоснование корректировок.....	42
9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов.....	45
9.3.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	50
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	50
10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	50
10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	51
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	53
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
"Агентство по управлению активами
"Импульс"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«Паевой фонд недвижимости» под
управлением
Общества с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент" Грицко А. М.

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №3 от 17 августа 2016 г. к Договору №1629 от 07 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», специалистами ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости №0216-09/2016 от 2 сентября 2016 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Оценка объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Дата оценки: 2 сентября 2016 г. Дата составления отчета: 2 сентября 2016 г.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости единого оцениваемого объекта - земельного участка общей площадью 300,0 кв.м. с расположенной на нем квартирой в заблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», на дату проведения оценки, округленно, составила:

28 480 000 рублей

(Двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

в том числе:

Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

27 711 040 рублей

(Двадцать семь миллионов семьсот одиннадцать тысяч сорок) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

768 960 рублей

(Семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей

Генеральный директор
Басос



А. И.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5. • Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.
---------------	---

Текущее использование	Жилое
------------------------------	-------

1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от 17 августа 2016 г. к Договору №1629 от 07 июля 2016 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).
---------------------------------	--

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке¹

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	28 479 909	1,00	28 479 909
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.			28 479 909

1.4. Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости, руб., округленно

28 480 000 рублей
(Двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

¹ В соответствии с п. 1, пп. 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых помещениях не подлежит обложению НДС.

в том числе:

Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

27 711 040 рублей

**(Двадцать семь миллионов семьсот одиннадцать тысяч сорок)
рублей**

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

768 960 рублей

(Семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

Рыночная (справедливая) стоимость, указанная в отчете об оценке, отражает стоимость оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки. Изменение состояния рынка, а также ценообразующих факторов после даты оценки может привести к увеличению или уменьшению стоимости, установленной по состоянию на дату проведения оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков о величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемыми объектами.

1.5. Данные об отчете

Отчет №0216-09/2016 от 02.09.2016 г. составлен на бумажном носителе в 2-х экземплярах на русском языке.

1.6 Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.7. Дата оценки

2 сентября 2016 г.

1.8. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки производился в июне 2015 года представителем Заказчика.

Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости объекта оценки

производится с полугодовой периодичностью, и согласно данным Заказчика и техническим документам физические характеристики объекта оценки не менялись, осмотр объекта оценки на дату оценки не производился.

1.9. Срок проведения оценки

С 17 августа 2016 г. по 02 сентября 2016 г.

1.10. Дата составления отчета

02 сентября 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Описание объекта оценки, с указанием сведений достаточных для его идентификации

- Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5.
- Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.

2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Основные характеристики
1	Жилые помещения	Московская область, Ленинский р-н, Сосенский с. о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	297,60	Квартира в заблокированном жилом доме
2	Земельный участок	Московская область, Ленинский р-н, Сосенский с. о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	300,00	Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений

2.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право общей долевой собственности

2.4. Цель оценки

Определение рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки

Согласно п. 4 ФСО №2, результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

2.16. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ**3.1. Сведения о Заказчике**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент»
Адрес места нахождения	123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, этаж 4, помещение-комната 7
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191, КПП 775001001, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126, р/с 40701810301010008544 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК»

3.2. Сведения об оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Членство в СРО – Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный
---	--

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

	<p>Департамент» (НП СРО «СВОД») (регистрационный № 785). Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество» Сургутнефтегаз (Московский филиал) (полис 031/01 № 09940, период страхования с 27.10.2015 г. по 26.10.2016 г. Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-926-49-63. Стаж работы в оценочной деятельности - 13 лет.</p>
Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.
Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, р/с 40702810900000003473 в КБ «Нефтяной Альянс (ПАО)», к/с 3010181010000000994, КПП 770901001, БИК 044583994
Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2014 г. Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2014 г. № 0159.
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №433-008762/16 от 12.02.2016 г. выдан ПАО «Страховое общество «ИНГОССТРАХ», период страхования с 16.02.2016 г. по 17.02.2017 г.

<p>Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Требование о независимости выполнено</p>
---	---

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

При проведении работ сторонние специалисты (эксперты) и организации не привлекались.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА.

Закрытым акционерным обществом «Экспертная страховая оценка», с которым Оценщиком заключен трудовой договор и Оценщиком Савченко Виктором Геннадьевичем в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ выполнены требования о независимости.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений и ограничений, являющихся его неотъемлемой частью:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.
8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
15. Итоговый результат величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
16. Значение статистической погрешности при расчете рыночной (справедливой) стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки

и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.

17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
18. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
19. Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими деятельность участников рынка профессиональной оценки и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие приказом Минфина России от 18.06.2012 г. №106н;

- Международные стандарты оценки (МСО 2011).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО "Сибирь".

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 17 августа 2016 г.;

2. Свидетельство о государственной регистрации права на квартиру в заблокированном жилом доме 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объекта недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении 2, а также на основании визуального осмотра.

Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 1.

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о.. ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5;	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Свидетельство о государственной регистрации права на квартиру в заблокированном жилом доме 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.;
Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.			Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.

6.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

6.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание земельного участка

Таблица 2.

Имущественные права на объект оценки:		Источник информации
Объект права	Земельный участок общей площадью 300 кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Кадастровый (или условный) номер объекта	50:21:12 01 14:0435	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Характеристики		
Рельеф	Ровный	Данные Заказчика
Категория	Земли поселений	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Разрешенное использование	Для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Фактическое использование	Размещение сблокированного жилого дома	Данные Заказчика
Форма	Прямоугольная	Данные Заказчика
Расположение внутри поселка	Земельный участок находится в центре коттеджного поселка	Данные Заказчика
Наличие деревьев, газонов	Территория освоена, газон без деревьев	Данные Заказчика
Наличие построек	На участке расположен сблокированный жилой дом общей площадью 297,6 кв.м	Данные Заказчика

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Транспортная доступность	Существует возможность круглогодичного подъезда к участку на легковом автомобильном транспорте	Данные Заказчика
Акустической режим	Звукоизоляционная стена – зона таунхаусов – лесная балка	Данные Заказчика
Вредоносные факторы на участке (заболоченные места и т. п.)	Отсутствуют	Данные Заказчика
Коммуникации	Подведено электричество, водопровод и канализация - магистральные, газ магистральный от АОГВ, отопление	Данные Заказчика

Описание квартиры в заблокированном жилом доме

Таблица 3.

Имущественные права на объект оценки:		Источник информации
Объект права	Квартира в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Условный номер объекта	50-50-21/059/2005-229	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Характеристики		
Общая площадь	297,6 кв.м	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Год постройки	2006 г.	

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Фундамент	Ленточный
Несущие конструкции	По углам расположены монолитные колонны
Стены	Пенобетонные блоки
Перекрытия	Монолит
Крыша	Мягкая кровля фирмы Isoral
Окна	Металлопластиковые рамы, стеклопакеты
Пол	Цементная стяжка, паркет, на кухне и в санузле кафельная плитка
Двери	Деревянные
Внешняя отделка	Плитка Eurosam
Внутренняя отделка	Современный ремонт – гипсокартон с последующей покраской, на кухне выложен фартук из кафельной плитки производства Испании, ступени лестницы отделаны кафельной плиткой, перила из металлической трубы со стеклянными ограничителями, установлены люстры, бра, точечные светильники (все европейского производства)
Водопровод	Канализация и холодное водоснабжение с подключением к магистральным сетям. В кухне сделаны выводы под кухонную технику. В сан. узле установлены смесители немецкого производства на раковине и на ванной, никелированный полотенцесушитель
Канализация, сантехника	Пластиковые трубы, в сан. узле установлены акриловая ванна, керамические раковина, унитаз
Система отопления и горячего водоснабжения	Газовый котел, металлопластиковые трубы, итальянские радиаторы отопления Sira.
Газоснабжение	Центральное газоснабжение
Электроснабжение	Центральное - 15 кВт на квартиру
Связь	Опτικο-волоконный кабель, прямой Московский номер, выделенный канал Интернет. Спутниковое телевидение, сигнализация пожарная и охранная
Этажность	2 (два) этажа
Описание помещений	<u>1-й этаж:</u> входная группа, холл, кухня-столовая-гостиная, гардеробная, гостевой с/у, прачечная, котельная. <u>2-й этаж:</u> хозяйская спальня с с/у и гардеробной, 2 детские спальни с с/у и встроенными шкафами, комната свободного назначения, <u>Мансарда:</u> кабинет, с/у, гостевая спальня, бильярдная, бар.
Наличие хозяйственных построек	Встроенный гараж
Парковочные места	На две машины

6.2.4. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки

Таблица 4.

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Здание, в котором расположен оцениваемый объект	Физический износ - 0%; функциональный и экономический износы не выявлены	Экспертное мнение оценщика, визуальный осмотр
Земельный участок	Земля является неизнашиваемым активом, поэтому понятия износа не	-

применимо.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании данных Собственника объекта оценки и визуального осмотра текущее использование объекта оценки определено в качестве жилья.

6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.



Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Ленинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование Московской области.

Административный центр — город Видное.

Находится в центральной части Московской области на Теплостанской возвышенности. Восточной границей района служит река Москва. До 2005 года состоял из 2 примерно равных несвязанных частей к юго-западу и к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги, однако в 2005 году эти части были соединены тонкой полоской. После расширения Москвы 1 июля 2012 года в составе района осталась только восточная часть.

Население района на 1 января 2010 года — 154 922 человек.

Научный и хозяйственный потенциал района определяют 13 крупных промышленных и 14 сельскохозяйственных предприятий, 3 всероссийских научно-исследовательских центра.



Поселение Сосенское — муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Муниципальное образование было первоначально сформировано в составе Ленинского муниципального района Московской области в 2005 году. Тогда оно получило статус сельского поселения и включило 11 населённых пунктов позже упразднённого Сосенского сельского округа.

- Общая площадь — 67,07 км². Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:
- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке);
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке);
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе);
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе);
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе);
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере).

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе.

Муниципальное образование в существующих границах было создано в 2005 году в составе Ленинского муниципального района как сельское поселение на основании закона Московской области «О статусе и границах Ленинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». В его состав вошли 11 населённых пунктов бывшего Сосенского сельского округа:

Вид	Наименование	Население, чел. (2006)
деревня	<u>Бачурино</u>	35
посёлок	<u>Газопровод</u>	2106
деревня	<u>Зименки</u>	39
посёлок	<u>Коммунарка</u>	4599
деревня	<u>Летово</u>	47
деревня	<u>Ларево</u>	28
деревня	<u>Макарово</u>	20
деревня	<u>Николо-Хованское</u>	82
деревня	<u>Прокшино</u>	17
местечко	Прочие населенные пункты	5676
деревня	<u>Сосенки</u>	165
деревня	<u>Столбово</u>	9

Административный центр — посёлок Газопровод.

Описание ЖК «Дубровка»

Расположение: Поселок таунхаусов «Дубровка» находится на 7 километре от МКАД по Калужскому шоссе. Подъезд очень удобен, так как расположен комплекс прямо вдоль дороги. Всего один поворот и через 70 метров Вы у въездных ворот в поселок. С одной стороны, "Дубровка" находится прямо у Калужского шоссе, с другой примыкает к живописному

лесному массиву, который можно использовать для прогулок и отдыха на природе. В поселке оборудован собственный лесной парк.

Транспорт: Удобнее всего до поселка «Дубровка» добраться на автомобиле, но для пешеходов есть возможность пользоваться наземным транспортом. Рядом с поселком находится автобусная остановка. Регулярно ходит пассажирский транспорт до Москвы и метро «Теплый стан».

Природа: Калужское шоссе – одно из самых незагрязненных направлений Подмосковья. Нет никаких вредных и промышленных производств. В окрестностях множество домов отдыха баз санаторно-курортного отдыха. На Калужском шоссе располагается база отдыха при Правительстве РФ.

По Калужскому шоссе движется в основном легковой транспорт, большегрузное движение очень невелико. На всем протяжении дороги множество полноценных лесов. Имеются речки и несколько крупных водоемов.



Концепция застройки: Поселок "Дубровка" при строительстве ориентировался на клиентов бизнес класса. Сейчас – это мультиформатный проект и по развитой социально-бытовой инфраструктуре напоминает городское поселение. Активно развивается строительство многоквартирных домов. В поселке все удобно, все «под рукой». При проектировании поселка «Дубровка» большое внимание уделялось удобству, качеству и эстетической привлекательности для будущих жителей. В отделке домов применялись современные, натуральные материалы – кирпич, французская штукатурка, дерево. Построена современная въездная группа.

В поселке выложены широкие асфальтовые дороги, тротуары. Здания стоят друг от друга на расстоянии 50 метров. Оборудовано уличное освещение, электрокабели прокладывались подземным путем. Много земли отведено под территории общего пользования. Зоны отдыха, детские площадки, парк для отдыха. Территория поселка огорожена высоким кованым забором, который надежно защищает жителей от внешних проникновений, но он прозрачен и современен и придает поселку "Дубровка" аккуратный европейский вид.

6.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта
Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»

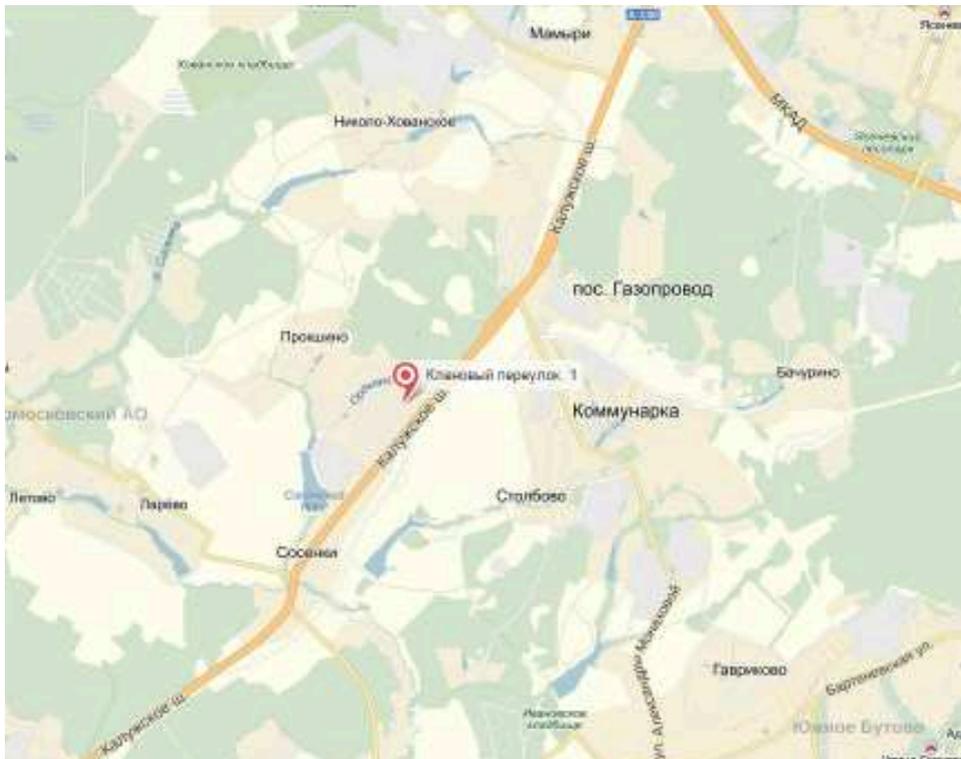


Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

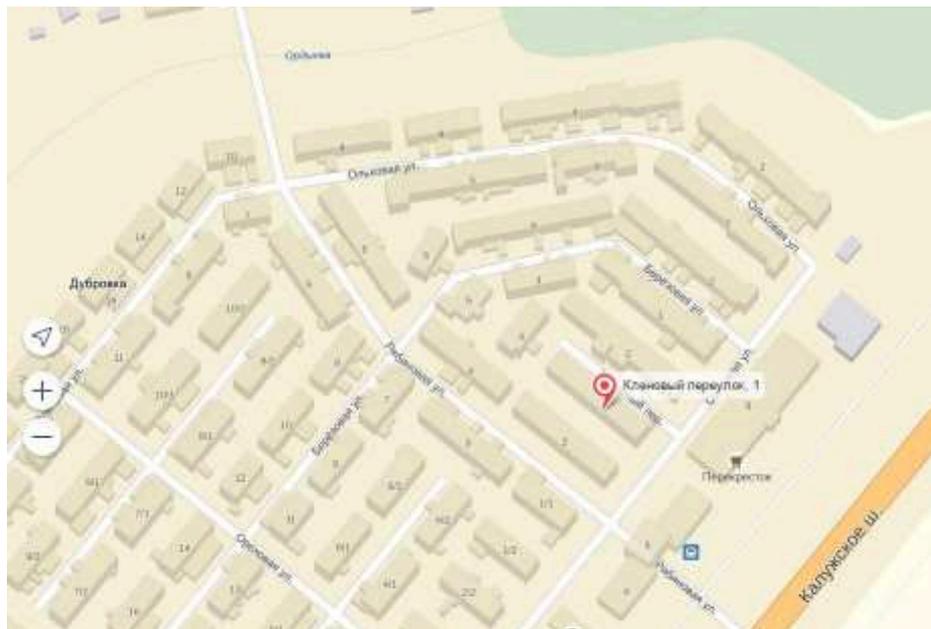


Таблица 5.

Характеристика	Значение
Типичное использование окружения	Жилые дома
Инфраструктура	Средняя социальная инфраструктура
Придомовая территория	Дом расположен на охраняемой территории
Условия окружающей среды	Хорошее
Положение фасада	На второй линии домов
Транспортная доступность	5 км до МКАД
Общественный транспорт	Маршрутное такси до станции метро «Теплый Стан» 512 521 531 577
Интенсивность движения транспорта	Средняя загруженность в «часы пик» основных магистралей
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Зоны отдыха, детские площадки, парк для отдыха.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Учитывая тот факт, что оценке подлежала квартира, являющаяся объектом жилого фонда, и предназначенной исключительно для целей проживания, наилучшим и наиболее эффективным использованием является ее использование в качестве жилья и рассмотрение других вариантов ее использования нецелесообразно.

ВЫВОД: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилья.

8. АНАЛИЗ РЫНКА**8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ²****Таблица 6. Основные показатели развития экономики**

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

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

1) Оценка Минэкономразвития России.

2)

Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и

г. Севастополю.

² По данным Министерства экономического развития РФ

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года. Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м).

Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м. Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента. Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента. По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Инфляция

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре 2015 года. Проведенный анализ показал, что основными факторами умеренного роста потребительских цен в первом полугодии стали: низкий потребительский спрос, рост производства отдельных продовольственных товаров, а также укрепление рубля с марта 2016 года. В июне рост потребительских цен сохранился на уровне апреля – мая и составил 0,4 процента.

Структура инфляции в январе-июне 2016 года претерпела изменения. Основной вклад (1,39 п.п.) в рост потребительских цен за этот период внесло удорожание непродовольственных товаров на 3,8% вследствие «догоняющего» роста цен. Доля продовольственных товаров в инфляции снизилась до 37% (1,22 п.п.) с 47% (4,02 п.п.) годом ранее вследствие более умеренного роста цен, сдерживаемого низким спросом на фоне роста предложения. Рост цен на услуги на 2,7% внес в инфляцию 0,69 п.п. или 21 процент. В июне вклад роста цен на услуги и непродовольственные товары в инфляцию вырос до 0,17 и 0,14 п.п. соответственно против 0,15 п.п. и 0,12 п.п. в мае. Вклад роста цен на продовольственные товары напротив снизился более чем в 2 раза - до 0,05 п.п. против 0,14 п.п. в мае при замедлении роста цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции и удешевлении плодоовощной продукции.

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок загородной недвижимости Москвы³.

Спрос

Согласно данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, реализованный спрос на "загородке" в целом снизился за год на 14,4%: если во втором квартале 2015-го было продано 4500 объектов, то в аналогичном периоде 2016 года - 3854. При этом по сравнению с результатами первого квартала, когда удалось реализовать 3082 лота, зафиксирован рост в размере 25%, объясняемый сезонным фактором.

³ <http://www.pro-n.ru/analytics/1541.html>

50% сделок - с УБП, 78% покупок - в "экономе"

Как следует из квартального аналитического отчета, самым популярным форматом у покупателей остаются участки без подряда (УБП) - на них в указанный период пришлось 50% сделок. Правда, это на 7 п.п. меньше, чем годом ранее, что объясняется переизбытком некачественного предложения в сегменте. 35% покупок совершено в формате малоэтажного строительства (МЖД) - данный тип недвижимости является наиболее доступным по цене после земельных участков. По сравнению с 2015-м этот показатель стал выше на 7 п.п. По 6% спроса у коттеджей и таунхаусов, 3% у дуплексов, в этих форматах он остался практически на прежнем уровне.

Если говорить о классах, то 78% реализованного спроса относится к "эконому", 14% - к "комфорту", 4% у бизнес-класса и столько же - у высших ценовых сегментов. Самое существенное изменение за год зафиксировано в "экономе" - минус 4 п.п.

Цена реализации: коттеджи подорожали на 64%, УБП - на 36%

Из-за высокого уровня распроданности существующих поселков и дефицита новых качественных проектов за год цена реализации возросла во всех форматах, главным образом - за счет сделок в высших ценовых сегментах. По рынку в целом она составляет в среднем 4 млн руб., что на 33,3% выше значений начала лета прошлого года.

Самый большой подъем наблюдается в формате коттеджей: их средняя стоимость увеличилась на 63,7% - с 11,3 млн руб. во втором квартале 2015 года до 18,5 млн руб. в том же периоде 2016-го. В случае с дуплексами она повысилась на 47,4% - с 7,6 млн руб. до 11,2 млн руб. УБП подорожали на 36,4%, теперь средняя цена их реализации равна 1,5 млн руб. Ценник на таунхаусы вырос на 19,8%, до 9,7 млн руб. Самое незначительное увеличение стоимости зафиксировано в сегменте МЖД - 3%, до 3,4 млн руб.

Покупательская способность

Первая половина 2016 года для рынка загородной недвижимости оказалась достаточно сложной: произошло общее снижение продаж на 45%, а также сместились векторы покупательских предпочтений. Наибольшей популярностью среди покупателей загородной недвижимости с января по июнь 2016 года пользовались построенные коттеджи на земельных участках: их доля в сравнении с показателями 2015 года снизилась всего 1%, и данный формат по-прежнему является самым востребованным на загородном рынке: 57% от общего спроса приходится именно на коттеджи.

Уровень продаж земельных участков в общей структуре спроса не стабилен: в 2016 году их доля составляла 19% против 29% в 2015. "Снижение интереса покупателей к участкам в Московской области и Новой Москве связано с рядом факторов. Во-первых, предложение в сегменте жестко ограничено: чем ближе к Москве, тем меньший выбор

оказывается доступным покупателям. Во-вторых, из-за дефицита продукта на рынке значительно растет бюджет на его приобретение", - говорит управляющий партнер компании "МИЭЛЬ-Загородная недвижимость" Владимир Яхонтов.

В 2016 году средний бюджет покупки земельного участка составил 5 750 000 руб.: с конца 2015 года рост составил 27%. "Ввиду растущего бюджета покупки участков, все больше покупателей загородной недвижимости предпочитают покупку дома или дачи, которая обойдется значительно дешевле. Покупка участка популярна среди тех, кто планирует переезд за город с целью создания собственного хозяйства или строительства дома для круглогодичного проживания. Таких клиентов, впрочем, ввиду тенденции к экологически чистому образу жизни за городом, становится все больше и, возможно, во второй половине года мы увидим рост интереса к участкам", - отмечает эксперт.

Также в первом полугодии 2016 г. на 7% вырос потребительский интерес к формату таунхаусов: ими интересовались 10% покупателей. "Формат таунхаусов заявил о себе 10 лет назад, но интерес к нему рос довольно медленно. Сейчас такие приобретения чаще всего рассматривают молодые семьи, которым не принципиально наличие большого участка за собственным забором, но важнее комфортная жизнь с детьми на природе в однородном социуме", - поясняет Владимир Яхонтов.

Бюджеты покупки таунхаусов и коттеджей в 2016 году в сравнении с результатами 2015 г. возросли на 16% и 30% соответственно.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

<p>Калужское шоссе 5 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 7/2</p>	<p>★ 27,3 млн. руб.</p>	<p>Таунхаус ИЖС</p>	<p>205 м² участок 2 сот.</p>	<p>3 этажа</p>	<p>+7 903 245-46... Сергей Карданов</p>
<p>лучшее предложение в элитном жилом комплексе "Дубровка" - единственном на юго-западе новой Москвы цивилином месте с развитой действующей инфраструктурой и солидным равноценном окружением, вся территория строго охраняемая-пропускной режим, свои (</p>	<p>Подробнее</p>	<p>🕒 неделю назад</p>			
<p>Теплый Стан 20 мин на транспорте Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп</p>	<p>★ 30 млн. руб.</p>	<p>Таунхаус ИЖС</p>	<p>210 м² участок 2 сот.</p>	<p>3 этажа</p>	<p>+7 963 711-06... ID:40455</p>
<p>Современный жилой 3х ур. таунхаус 210кв.м. в середине поселка, меблирован классическими видами мебели и антиквариата(который обсуждается отдельно). Участок 2сот, огорожен забором. На участке беседка, газон, кустарники. Состав и характеристика помещени</p>	<p>Подробнее</p>	<p>🕒 неделю назад</p>			
<p>Теплый Стан 20 мин на транспорте Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп</p>	<p>★ 40 млн. руб.</p>	<p>Таунхаус ИЖС</p>	<p>330 м² участок 4.5 сот.</p>	<p>3 этажа</p>	<p>+7 963 711-06... ID:40455</p>
<p>Современный торцевой 3х уровневый таунхаус. 330кв.м. с участком 4,5сотки. С качественной отделкой "под ключ", современными материалами, меблирован. В таунхаусе выполнена теплоизоляция и шумоизоляция. Участок 4,5сотки спланирован, с газоном. Состав</p>	<p>Подробнее</p>	<p>🕒 неделю назад</p>			
<p>Калужское шоссе 5 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 1/3</p>	<p>★ 20 млн. руб.</p>	<p>Таунхаус ИЖС</p>	<p>210 м² участок 2 сот.</p>	<p>3 этажа</p>	<p>+7 903 549-01... Сергей Карданов</p>
<p>Продаю таунхаус в коттеджном поселке Дубровка 3-этажный 210 м² на участке 2 сот., с площадкой перед домом на 2 а/м. Калужское шоссе, 5 км от МКАД, новая Москва. ИЖС. Требуется минимальная окончание ремонта.Позтажный план:1 эт.:бойлерная, холл , подсобное</p>	<p>Подробнее</p>	<p>🕒 неделю назад</p>			

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

<p>Калужское шоссе 5 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Рябиновая, 4</p>	★ 23,49 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	163 м ² участок 1.5 сот.	3 этажа	+7 903 245-46... Сергей Карданов
<p>в замечательном элитном строго охраняемом посёлке "Дубровка", что всего в 5 км от МКАДа на территории новой Москвы, в самой гуще её развития, с шикарной развитой инфраструктурой, продаём жилой таунхаус, полностью меблирован и готов к заселению - аналогов нет.</p>					
<p>Подробнее  неделю назад</p>					
<p>Теплый Стан 10 мин на транспорте Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп</p>	★ 23,5 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	155 м ² участок 1.5 сот.	3 этажа	+7 967 028-60... СЕЛЕНА
<p>В КП Дубровка предлагается трехуровневый таунхаус с качественной отделкой. Планировка: - 1 уровень: бойлерная, тамбур, холл со шкафом-купе, с/у, кухня- столовая, гостиная с выходом на участок. - 2 уровень: коридор, 2 спальни, с/у. - 3 уровень: спальня с гардеробной, с/у.</p>					
<p>Подробнее  вчера</p>					
<p>Теплый Стан 20 мин на транспорте Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп</p>	★ 23,5 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	205 м ² участок 2 сот.	3 этажа	+7 963 711-06... ID:40455
<p>Жилой комплекс Дубровка. Последний видовой таунхаус 205кв.м. с видом на пруды и зону отдыха. Участок 2сотки, свободная планировка, под отделку, все центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отделён от трассы и поля новой застройки, в секции.</p>					
<p>Подробнее  неделю назад</p>					
<p>Калужское шоссе 5 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп</p>	★ 32 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	297 м ² участок 4 сот.	3 этажа	+7 968 607-98... ID:55344
<p>В охраняемом кп Дубровка продается новый таунхаус с ремонтом. Удобная планировка для большой семьи. Много спален (5 спален со своими с/у и гардеробными комнатами и еще 1 комната свободного назначения). На 3-ем этаже выделено место для отдыха (например, бильярд).</p>					
<p>Калужское шоссе 6 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп</p>	★ 32,5 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	221 м ² участок 3 сот.	3 этажа	+7 966 118-11... ID:12542290
<p>Таунхаус с качественным дорогим ремонтом, очень удачное расположение в поселке - тупик, тихо, не окно в окно, торцевая секция с собственным ухоженным участком. Расположен в известном жилом комплексе с богатой инфраструктурой. Коммуникации: Газ, есть.</p>					
<p>Подробнее   неделю назад</p>					
<p>Калужское шоссе 5 км до МКАД Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 9</p>	★ 38,8 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	248 м ² участок 2 сот.	3 этажа	+7 968 607-98... ID:55344
<p>ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! В строго охраняемом ЖК/К ДУБРОВКА с великолепно развитой инфраструктурой продается таунхаус, в тихом месте поселка. Удобная современная планировка: 1 этаж - прихожая, с/у гостевой, постирочная, бойлерная, кухня, обеденная.</p>					
<p>Подробнее   вчера</p>					
<p>Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 18</p>	★ 39 млн. руб.	Таунхаус ИЖС	225 м ² участок 2 сот.	3 этажа	+7 963 711-06... ID:40455
<p>Современный 3х уровневый таунхаус, 225кв.м. с участком 2сотки, с выходом на крытую веранду. С качественной отделкой "под ключ", современными материалами, меблирован. В таунхаусе выполнена теплоизоляция и шумоизоляция. Участок 2сотки спланирован, огорожен.</p>					

Таблица 7.

8.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Таблица 8.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	От 8% до 12%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Вид права	Право собственности/иное		
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Категория земель	Под сельхоз. Производство/иное	-	
	Текущее использование	СНТ/ЛПХ/ИЖС	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Московская область/Иное	-	-
	Удаленность от МКАД	5 км	-	-
	Ближайшее окружение	Лес, водоем рядом/ водоем на первой линии	От 5% до 20%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г., а также согласно данным, расположенным по адресу: perspectio.ru/article_06.doc
	Удаленность от остановок общественного транспорта	10-15 минут пешком/5 минут пешком	8%	Метод парных продаж
	Местоположение участка в социуме	Элитный поселок/ Отдельно расположенный землеотвод/ Садовое	От 3% до 8%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
		товарищество		
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка	1/2/3/4/5/6/7/8/9 соток	0-9%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.
	Наличие/отсутствии коммуникация на земельном участке	На участке/по границе/отсутствуют	В зависимости от вида коммуникаций от 5% до 18%	Согласно данным, расположенным по адресу: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm
	Форма участка	Прямоугольная/квдратная/Прогрессирующе вытянутый прямоугольник	5%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.
	Подъездные пути	Асфальтированная дорога/грунтовая дорога/нет	От 5% до 10%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга». М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- **Самым популярным форматом у покупателей остаются участки без подряда (УБП) - на них в указанный период пришлось 50% сделок.**
- **По классам, то 78% реализованного спроса относится к "эконому", 14% - к "комфорту", 4% у бизнес-класса и столько же - у высших ценовых сегментов.**
- **Средняя стоимость таунхаусов выросла на 19,8%.**
- **Бюджеты покупки таунхаусов и коттеджей в 2016 году в сравнении с результатами 2015 г. возросли на 16% и 30% соответственно.**

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
а) объект оценки;

- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
2. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
3. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Третий этап:

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Четвертый этап:

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, затратный и доходный подходы.

- 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.

Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход не применяется при оценке частей жилых помещений (квартир, комнат).

• Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами оценки, применяемыми в рамках сравнительного подхода, являются:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (относительного сравнительного анализа);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

Учитывая тот факт, что оценщикам удалось отобрать необходимое для проведения корректировок количество аналогов, в данном отчете для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта применялся метод прямого сравнения с внесением соответствующих корректировок.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая, что объект оценки представляет собой объект жилого фонда и предназначен исключительно для целей проживания, а не для извлечения прибыли, доходный подход не применялся.

Вывод: Таким образом, для расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

9.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования

9.3.2. Описание объектов аналогов.

Исходя из вышеизложенного, нами были отобраны наиболее подходящие объекты- аналоги, подробная характеристика которых приведена ниже.

Описание объектов - аналогов приведено в таблице ниже. Копии распечаток информации с официальных сайтов находятся в приложении № 5 к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 9.

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена квартиры, руб.	Цена за кв.м, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	300,00	31 950 000	106 500	Продаю таунхаус 3-х этажный, 300 кв м в лучшем посёлке новой Москвы по своему благоустройству, инфраструктуре, уровню жизни и удобству! В таунхаусе никто не жил, светлые тона, просторные комнаты, 4 спальни, гараж, каминный зал, 3 санузла, гардеробная, тёплые полы, удобная лестница, соседи со всех сторон живут, тупиковая улица - гарант спокойствия и тишины. На дом и участок собственность более 3-х лет, возможна ипотека, обмен, рассрочка.	http://www.cian.ru/sale/surburban/1663311/
2	Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп	340,00	37 000 000	108 824	ЖК Дубровка. Современный жилой 3-х ур таунхаус, 340 кв.м. Отделан качественными материалами, меблирован. В таунхаусе установлена и действует система встроенного пылесоса и приточно-вытяжная вентиляция. Участок 3,5 сотки, вторая линия от лесной зоны и пруда. Навес на За\м. Состав и характеристика помещений: 1 уровень: тамбур, бойлерная с подсобным помещением, коридор со встроенными шкафами, су, постирочная с раковиной и сушильной машиной, кухня, столовая - гостиная с камином и утепленной верандой и выходом на участок. 2 уровень: коридор, хозяйская спальня с су и гардеробной, кабинет, спальня с су и встроенным шкафом. 3 уровень: 3 спальни со своими су.	http://www.cian.ru/sale/surburban/8747028/
3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	330,00	40 000 000	121 212	Современный торцевой 3х уровневый таунхаус, 330 кв.м. с участком 4,5 сотки. С качественной отделкой "под ключ", современными материалами, меблирован. В таунхаусе выполнена теплоизоляция и шумоизоляция. Участок 4,5 сотки спланирован, с газоном. Состав и характеристика помещений: 1 уровень: тамбур с прихожей, бойлерная, холл, помещение с дополнительной кухней и постирочной	http://www.cian.ru/sale/surburban/139726449/

					зоной для проживания персонала, с/у, подсобное помещение, кухня- столовая, гостиная с выходом на участок. 2уровень: холл, хозяйская спальня с с/у с душевой кабиной и ванной, установлена стиральная и сушильная машины, гардеробная, две спальни.	
4	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 1/3	210,00	20 000 000	95 238	Продаю таунхаус в коттеджном поселке Дубровка 3-этажный 210 м ² на участке 2 сот., с площадкой перед домом на 2 а/м. Калужское шоссе, 5 км от МКАД, новая Москва. ИЖС. Требуется минимальная окончание ремонта.Поэтажный план:1 эт.:бойлерная, холл , подсобное помещение с постирочной, кухня с островом, зона отдыха с выходом на участок. 2 эт.: коридор, 2 спальни, с/у с ванной, хозяйская спальня со своим с/у с ванной и душевой. 3 эт.: спальня , зона отдыха. Коммуникации центральные: электричество - 15 кВт, газ, водопровод, канализация-центральные.Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение.Наш поселок Дубровка - это прежде всего, развитая инфраструктура и близость к мегаполису, но при этом это еще и красивая природа, экологически чистая местность,два озера,зоопарк, кафе на берегу озера,детская площадка,детский сад. Заканчивается строительство фитнес центра. Ж/К Дубровка - идеальное место для проживания и отдыха деловых людей.	http://www.cian.ru/sale/surburban/4509430/
5	Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп	290,00	29 000 000	100 000	Жилой комплекс Дубровка.ТОРЦЕВОЙ ТАУНХАУС 290кв.м, участок 4,5сотки, находится на тупиковой улице, в непосредственной близости от фитнеса, детской площадки и второго выезда на калужское шоссе. Свободная планировка, под отделку, центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отдалён от трассы, в секции все живут. Свободная продажа, документы готовы к ипотеке и сделке.	http://www.cian.ru/sale/surburban/1529630/

9.3.3. Обоснование корректировок.

При расчёте методом сравнения продаж необходимо скорректировать стоимости квадратного метра аналогичных объектов на различия их характеристик с характеристиками оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы статистические данные.

В результате анализа рынка нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на торг:

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, расположенной в Московской области, находится в диапазоне 9-13%. Оценщик взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 14%.

Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Корректировка на удаленность от МКАД

Согласно сложившейся на рынке недвижимости практике цены на земельные участки зависят от удаленности от МКАД. В ближайшем Подмосковье по удаленности земля делится на три категории⁴:

- в пределах 15 км от МКАД;
- в пределах 15-30 км от МКАД;
- в пределах 30-50 км от МКАД.

Учитывая вышеизложенное, корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на положение участка в социуме

Местоположение участка в социуме оказывает существенное влияние на стоимость. Корректировка принята на по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁵.

Хорошо	Норма	Плохо
Элитный поселок на охраняемой территории +8%	Отдельно расположенный землеотвод с участками до	Садовое товарищество без прописки с большим кол-

⁴ См. раздел обзор рынка

⁵ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

100 шт. под ИЖС или без прописки	вом участков -3%
----------------------------------	------------------

Корректировка на площадь жилого дома

На стоимость единого объекта недвижимости сильное влияние оказывает площадь жилого дома. Как правило, чем больше площадь дома, тем ниже его стоимость.

Данная корректировка была принята на основании нижеприведенной таблицы⁶.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для жилых домов и коттеджей

Площадь, кв.м.	Общая площадь (фактор масштаба)			
	< 150	150-300	300-600	> 600
< 150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
> 600	1,19	1,13	1,04	1,00

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка принята по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁷ из расчета 1% за 1 сотку.

Корректировка на форму участка

Корректировка принята на по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁸.

Хорошо	Норма	Плохо
Квадрат (минимизация периметра ограды)	Прямоугольник до соотношения сторон 1х1,5	Прогрессирующе вытянутый прямоугольник до -5%

Корректировка на архитектурное оформление

Данная корректировка введена на основании таблицы поправок в архитектурном оформлении оцениваемого объекта и аналога⁹

Корректировка на экологическое состояние

Данная корректировка введена на основании таблицы риэлтерских корректировок¹⁰ и составляет: при наличии леса не далее 500 м ±5%, водоема не далее 500 м - ±5%.

Корректировка на инфраструктуру

Данная корректировка не вводилась, поскольку все объекты расположены на территории, имеющей развитую инфраструктуру.

Корректировка на подъездные пути

⁶ «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород, 2014 г., табл. 13.1.

⁷ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

⁸ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

⁹ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

¹⁰ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

Данная корректировка не вводилась, поскольку подъезд ко всем объектам осуществляется по асфальтированной дороге.

Корректировка на охрану

По данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения¹¹, корректировка на охрану составляет $\pm 5\%$.

Наличие электроснабжения и газоснабжения

Подведенные электричество и газ к земельному участку значительно увеличивают его стоимость, так как подведение этих коммуникаций дорогостоящая процедура, если есть возможность из проведения. По данным агентств недвижимости подведенные к земельному участку коммуникации, такие как электроэнергия и газоснабжение увеличивает стоимость участка на 15-25% каждая.¹²

Наличие остальных коммуникаций

Наличие коммуникации таких как водоснабжение, теплоснабжение, коммуникационные связи увеличивают стоимость земельного участка на 5-15%¹³

Наличие/отсутствие отделки

Наличие или отсутствие отделки оказывает сильное влияние на стоимость объекта недвижимости. Данная поправка рассчитана методом парных продаж.

Показатели	1	2
Местоположение	МО, ЖК Дубровка, 5 км от МКАД	МО, ЖК Дубровка, 5 км от МКАД
Описание	3-х уровневый таунхаус 2008 г.п., Без отделки, со свободной планировкой.290 кв.м. Участок 4.5 сот. Состав и характеристика помещений, планируемые архитектором: 1 уровень: тамбур, коридор, бойлерная, с/у, кухня, столовая, гостиная с местом под камин, с выходом на участок. 2 уровень: коридор, 3 спальни, с/у 3 уровень: помещение свободного назначения, с/у. Коммуникации центральные: электричество 15кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование (временное) и радиаторы установлены. Московский телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение разведены по поселку.	В центре поселка, на лучшей улице торцевой 3-х ур таунхаус 2008г.п., 310кв.м., меблирован. Выполнена отделка "под ключ" современными дорогими материалами. Участок 5,5сот, спланирован, газон и посадки. Состав и характеристика, помещений: 1ур: тамбур с большим холлом и шкафами -купе, бойлерная, с/у с душевой, сауна с душевой и мойкой, кухня-столовая с островной немецкой кухней, гостиная с выходом на участок. 2ур: коридор, хозяйская спальня с с/у, 2спальни, с/у. 3ур: домашний кинотеатр, кабинет-игровая, спальня, с/у с гардеробной и постирочной. Коммуникации центральные: электричество 10кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование и радиаторы

¹¹ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

¹² www.rview.ru/segment.html

¹³ www.rview.ru/segment.html

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

		установлены. Полы с плиткой с подогревом. Система встроенного пылесоса. Московский телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение заведены в таунхаус. SPA, аптека, химчистка, бар, 2ресторана, служба безопасности, административные помещения).
Цена предложения, руб.	29 000 000	33 000 000
Стоимость руб. 1 кв.м.	100 000	106 452
Источник информации	http://дубровкалюкс.рф/town-house-info.aspx?Id=6&back-url=%2ftown-house-list.aspx%3fsid%3d32%26decor%3d0	http://дубровкалюкс.рф/town-house-info.aspx?Id=29&back-url=%2ftown-house-list.aspx%3fsid%3d28%26decor%3d1

Расчет корректировки на отделку

Объект оценки	объекты-аналоги	
	с отделкой	без отделки
с отделкой	1	6%
без отделки	-6%	1

9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов¹⁴

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

¹⁴ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

V_i – вес i -го объекта-аналога;
 K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
 K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;
 V_{Ki} – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала Φ_{\max} и Φ_{\min} .

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \alpha_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n \alpha_i = 1; \quad \alpha_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога,
– весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов

9.3.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 10.

Корректировки	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	жилой дом + земельный участок	жилой дом + земельный участок	жилой дом + земельный участок	жилой дом + земельный участок	жилой дом + земельный участок	жилой дом + земельный участок
Адрес	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, к/п Дубровка	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, д. Сосенки, ОКП "Дубровка"	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, д. Сосенки, ОКП "Дубровка"	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, д. Сосенки, ОКП "Дубровка"	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, д. Сосенки, ОКП "Дубровка"	Калужское шоссе, 5 км от МКАД, д. Сосенки, ЖК "Дубровка"
Цена предложения за объект, руб.		31 950 000	37 000 000	40 000 000	20 000 000	29 000 000
Общая площадь жилого дома, кв.м	297,6	300,0	340,0	330,0	210,0	290,0
Цена 1 кв.м./руб.		106 500	108 824	121 212	95 238	100 000
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена		91 058	93 044	103 636	81 429	85 500
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на права		0%	0%	0%	0%	0%
Удаленность от МКАД, км	5 км	5 км	5 км	5 км	5 км	5 км
Корректировка на удаленность		0%	0%	0%	0%	0%
Площадь жилого дома	297,60	300,0	340,00	330,00	210,00	290,00
Корректировка на площадь жилого дома		0,0%	9,0%	9,0%	0,0%	0,0%
Площадь земельного	3,00	3,00	3,50	4,50	2,00	5,00

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

участка, сот						
Корректировка на площадь земельного участка		0,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	-2,0%
Тип застройки	коттеджный поселок					
Корректировка на тип поселка		0%	0%	0%	0%	0%
Форма участка	Правильной формы					
Корректировка на форму участка		0%	0%	0%	0%	0%
Архитектурное оформление фасада	Средней сложности					
Корректировка на оформление фасада		0,0%	0,0%	0%	0,0%	0,0%
Близость леса, водоема	лес	лес	лес	лес	лес	лес
Корректировка на лес, водоем		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инфраструктура	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана	спортивная и детские площадки, супермаркет, салон красоты SPA, аптека, химчистка, бар, 2 ресторана
Корректировка на инфраструктуру		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Подъездные пути	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные
Корректировка на подъездные пути		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Охрана	круглосуточная	круглосуточная	круглосуточная	круглосуточная	круглосуточная	круглосуточная

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Корректировка на охрану		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие газоснабжения	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие остальных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Близость остановки общественного транспорта	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	отделка	отделка	отделка	отделка	без отделки	отделка
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,8%
Суммарная корректировка		0,0%	9,0%	7,0%	1,0%	16,8%
Скорректированная цена		91 057,50	101 418,09	110 890,91	82 242,86	99 864,00
		0,00%	9,00%	11,00%	1,00%	20,80%
		1,000	0,785	0,737	0,976	0,502
Вес аналога		0,250	0,196	0,184	0,244	0,126
		22 764	19 895	20 427	20 069	12 543
Стоимость 1 кв. м. объекта оценки	95 699					
Рыночная стоимость объекта оценки	28 479 909					

Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж, составляет на дату оценки:

28 479 909 руб.

**(Двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят девять тысяч девятьсот девять)
рублей.**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для оценки объекта недвижимости нами был применен сравнительный подход. Отказ от использования затратного и доходного подходов, обоснован в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Таблица 11.

	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подходом, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Значение	Обосновано не применялся	28 479 909	Обосновано не применялся	28 479 909
Вес подхода		1		
Итоговое значение		28 479 909		

В рамках данного отчета нами была определена рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Для определения рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости жилого дома на нем в общей стоимости, была использована методика определения стоимости доли земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости¹⁵, согласно которой доля стоимости земли зависит от следующих факторов:

- Доля в стоимости единого объекта недвижимости зависит от степени износа. Чем выше износ здания, тем выше доля стоимости земли.
- Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости зависит от плотности застройки. Чем выше плотность застройки, тем она ниже.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка и жилого дома в отдельности приведен в таблице ниже.

Таблица 12

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем жилым домом, руб.	28 480 000

¹⁵ <http://www.smartsib.ru/files/land-09.02.2010.pdf>

Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	0,027
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 300 кв.м округленно, руб.	768 960
Рыночная стоимость квартиры в сблокированном жилом доме, руб.	27 711 040

Исходя из вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что окончательная величина рыночной (справедливой) стоимости единого оцениваемого объекта, на дату оценки, составляет округленно:

28 480 000 рублей
(Двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №3 от 17 августа 2016 г. к Договору №1629 от 07 июля 2016 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на дату оценки 2 сентября 2016 г., округленно, составила:

28 480 000 рублей
(Двадцать восемь миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей

в том числе:

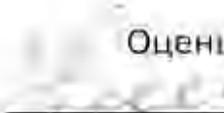
Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

27 711 040 рублей
(Двадцать семь миллионов семьсот одиннадцать тысяч сорок) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

768 960 рублей
(Семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей

Оценщик I категории

 (Клинова Н.Д.)

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
6. ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
7. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
8. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000;
9. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
10. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.- М., РОО,1995;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г.;
13. ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.
14. Е.Е. Яскевич. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов.» М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.
15. «Справочник корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости». РБПИ

16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹⁶

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹⁷

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального [закона](#) (далее - оценщики).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки¹⁸

¹⁶ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁸ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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.

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения

имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Фотографии объекта оценки



Внешний вид жилого дома и окружение земельного участка



Внешний вид жилого дома и участка



Окружение земельного участка



Элементы инфраструктуры



Внутреннее состояние жилого дома



Внутреннее состояние жилого дома

Приложение 2

**Задание на оценку, копии правоустанавливающих
и правоутверждающих документов, а также
копии документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики
объекта**

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3
от «17» августа 2016 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Оценке подлежали объекты недвижимого имущества, точное описание которых приведено в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Основные характеристики
1	Квартира в облокированном жилом доме	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	297,60	общая площадь 297,60 кв. м
2	Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	300,00	Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

Оценка проводится без указания возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) **Цель оценки:** Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) **Предполагаемое использование результатов оценки:** Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

9) **Ограничения, связанные с результатами оценки:** Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) **Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объектов оценки:** Нет

11) **Дата оценки:** 02 сентября 2016 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 17 августа 2016 г. по 02 сентября 2016 г.

13) **Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (далее - деп. ед.):** В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

14) **Форма передачи заказчику результатов оценки:** Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) **Дата начала работ:** Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) **Дополнительные условия:** Нет

17) **Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:** Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор


/ Брицко А.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор


/ Басос А.И. /



Приложение № 3
Сведения об оценщике





ДОГОВОР

ОБЯТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-008762/16

«12» февраля 2016

г. Москва

Содержит условия, условия и формы страхования составляющей неотъемлемую часть настоящего Договора

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Закрытое акционерное общество «Ингосстрах страхование» (ИНСАИР, г. Москва, ул. Орденовская, д.3, стр.3
Телефон: +7 (495) 62-46-6463, факс: +7 (495) 233-27-17
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховая публичная акционерная компания «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Национального Банка Российской Федерации № 0920 от 20.09.2015 г.),
Применяемая в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объекты страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Третьим лицам (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем лицензионных, заключенных со Страхователем гражданских договоров) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных лицензионным Федеральным актом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормами федеральных стандартов оценки, иных международных стандартов оценки Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил рыночной деятельности.
4.2. Объекты страхования также являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском неисполнения им Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебной и арбитражной процессах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему исковых требований, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неисполнения обязательств, указанных, предусмотренных Страхователем лицензионных, заключенных со Страхователем гражданских договоров) и (или) в том числе требований в арбитражном договоре на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховым случаем является наступление при соблюдении всех условий, указанных в п.4.1. Правил страхования в настоящем Договоре.

Сторона _____

Сторона _____



	<p>8.3. При непредоставлении информации, предусмотренной п.п. 8.1 и 8.2 настоящего Отчета, Страхователь обязан в установленный срок предоставить информацию о фактах и обстоятельствах, предусмотренных п.п. 8.1 и 8.2 настоящего Отчета, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, иными федеральными стандартами оценки, иными нормативными актами Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности.</p> <p>8.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователя письменной претензии и возникновения убытков, причиненных наступившим инцидентом Третьим лицам. При этом под предъявлением письменной претензии понимается акт предъявления Третьими лицами Страхователю письменной претензии, требующей возмещения убытков для полного возмещения, так и указывающей Страхователю и том, что несогласованные ошибки, допущенные при оформлении, влекут за собой от Страхователя страховой договор) принесли в соответствии с убытками наступившим инцидентом Третьим лицам.</p> <p>8.5. Страховые случаи также включают возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дела в судебные разбирательства, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления письменных претензий.</p>
<p>4. ТРЕТЬИ ЛИЦА</p>	<p>6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>6.1.1. Законные, законспицированные договор не заключены лицами от Страхователя;</p> <p>6.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть признаны убытки при осуществлении Страхователем (инициатором, исполнителем от Страхователя страховой договор) оценочной деятельности.</p>
<p>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)</p>	<p>7.1. С «16 февраля 2016 года по «15 февраля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>7.2. Настоящий Договор прекращает требования, заявления Страхователю по наступлении страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, так в течение Периода страхования, так и в течение срока вышестоящей даты (2 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом несогласованные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению претензии (письменной претензии), могут быть признаны Страхователем (инициатором, исполнителем от Страхователя страховой договор), так и в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.</p>
<p>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</p>	<p>8.1. Страховые случаи по настоящему Договору распространяются на требования (документально подтвержденные), возникшие вследствие несогласованных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (инициатором, исполнителем от Страхователя страховой договор) после «16 февраля 2016 года.</p>
<p>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</p>	<p>9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:</p> <p>9.1.1. Убыток, признанный наступившим инцидентом Третьих лиц, в том числе, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьими лицами, в результате уменьшения стоимости объекта оценки;</p> <p>9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страхователем. Указанные расходы включаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.</p> <p>9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем в полном объеме Страхователем в целях предварительного возмещения обстоятельств и при наступлении страхового случая.</p> <p>9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при введении дела в судебные и арбитражные разбирательства, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему письменных претензий.</p> <p>Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были признаны Страхователем по письменным письменным указаниям Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с письменной документацией претензий истинными не являются.</p>
<p>10. ИСКЛЮЧЕНИЯ</p>	<p>10.1. В соответствии с Разделом 3 Правил страхования.</p> <p>10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьими лицами вследствие наступившим инцидентом Страхователем оценочной деятельности, выразившейся по установленным в отношении объектов оценки оценочной стоимости.</p>
<p>11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ)</p>	<p>11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200.000.000 (Двести миллионов) рублей.</p>


:




<p>СТРАХОВЩИКА:</p>	<p>11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.</p>
	<p>11.3. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по всем страховым случаям по линии (в соответствии с п.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.</p>

12. ФРАНШИЗА: 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 144,425 (Сот четырнадцать и 425/1000 часть) рублей за период страхования. Сумма страховой премии устанавливается в соответствии с условиями страхования.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.
Дата включения в реестр членов

№785
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

Тульская область, пос. Куркино
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области
в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620689, г. Екатеринбург, ул. Лузанская, д/л 112, тел. (343) 389-87-38*

Земельно-Земельный Унитарный
национальный оператор
С/З №157 от 27.10.2015
СВ №151 от 21.11.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01 № 09640 от 13 октября 2015 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 09 октября 2015г.(далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): Кленова Наталья Дмитриевна

(И.О.Ф. (полностью))

2. Выгодоприобретатель (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчик, заключивший договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым могут быть причинены убытки в результате наступления страхового случая.

3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и применения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

4. Страховой риск:

- риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

6. Территория страхования: Российская Федерация.

7. Страховая сумма по договору страхования составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.

В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.

8. Страховой тариф: 0,05% от страховой суммы.

9. Франшиза: не применяется.

10. Страховая премия: 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.

10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии, одновременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 27 октября 2015 г.

10.2. При заключении договора страхования оплачено 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.

№ 1/17 от 14 октября 2015г.

11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 27 октября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 28 октября 2016 г.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

12.1. Заявление на страхование.

12.2. Правила страхования.

12.3. Дополнительные условия.

Формат 1641-СТ_0404_28.2014(78)

2

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Во всем, не урегулированном Страховой полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Томенская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Томенская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул. Лермонтова, д.9/1
ОГРН 1028600581811, ИНН 6602103061
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-00
E-mail: rossta@and.ru

Московский филиал
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва,
ул. Мясницкая, д.41, строение 1
Р/с 407018103100260000031
в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
ИНН 6602103061, КПП 775043003
БИК 044525187
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95
E-mail: mf@and.ru

Директор Московского филиала
(Доверенность №1482-Ф от 13.10.2016)

 Г. А. В. Г.
(И.О.Ф.)

Электронный документ, созданный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области информационно-телекоммуникационных технологий.

Полное наименование:  Д. М. Л. При страховании страховых случаев обращаться по тел. 8(495)698-94-95

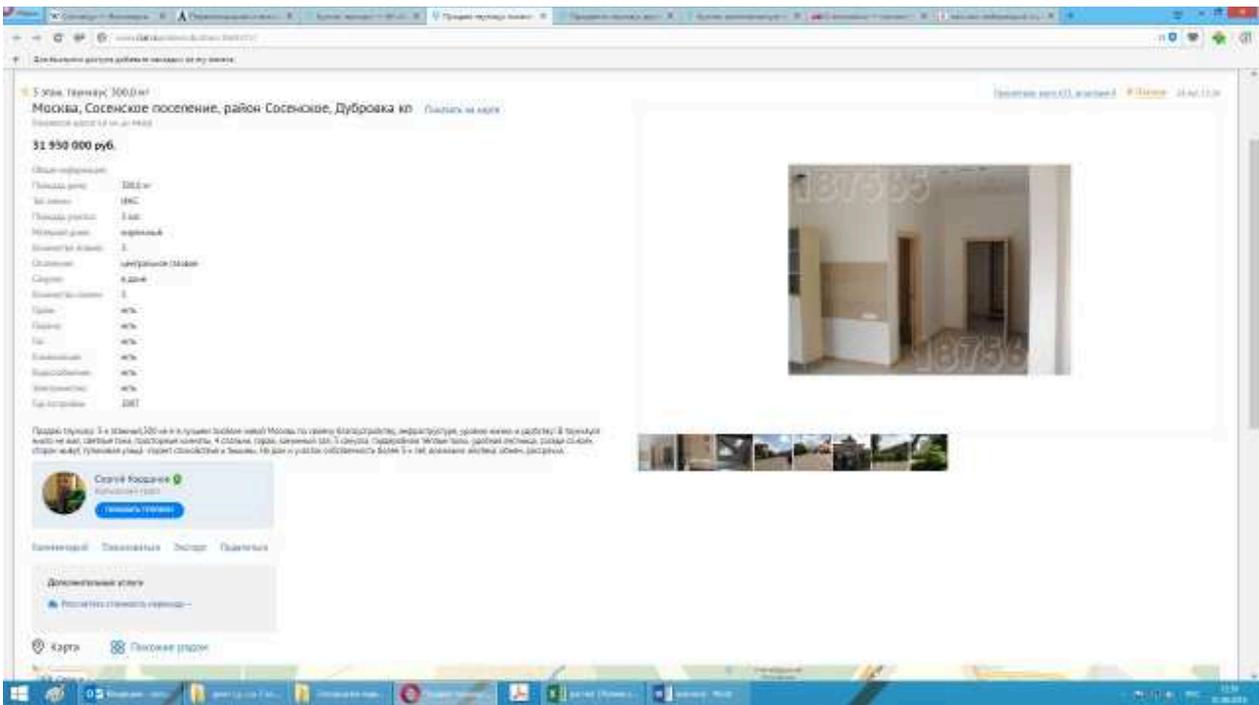
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Климова Наталья Дмитриевна
Адрес регистрации: Российская Федерация,
Тульская область, пос. Курожкино, ул.
Савваковская, дом 20А, кв.2
Паспортные данные: ТО 11 №286402
Выдан: ТП УФМС России по Тульской области в
Курожкинском районе от 19.01.2012
код 710-029

С Правилами страхования ознакомлен, одобрен и
обязан не выполнять. Электронный документ
подписан. Отказано на обработку. Страхование
перечислены данные – подтверждено.

 Климова Н.Д.
(И.О.Ф.)

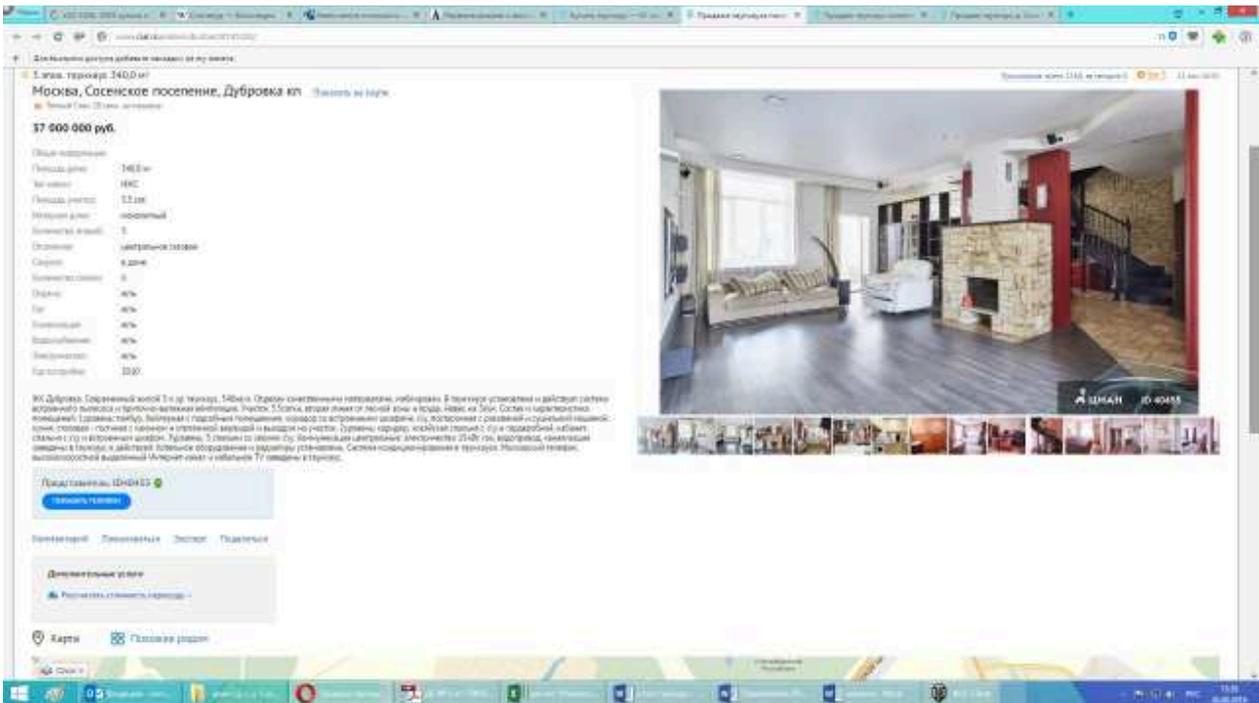
Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости



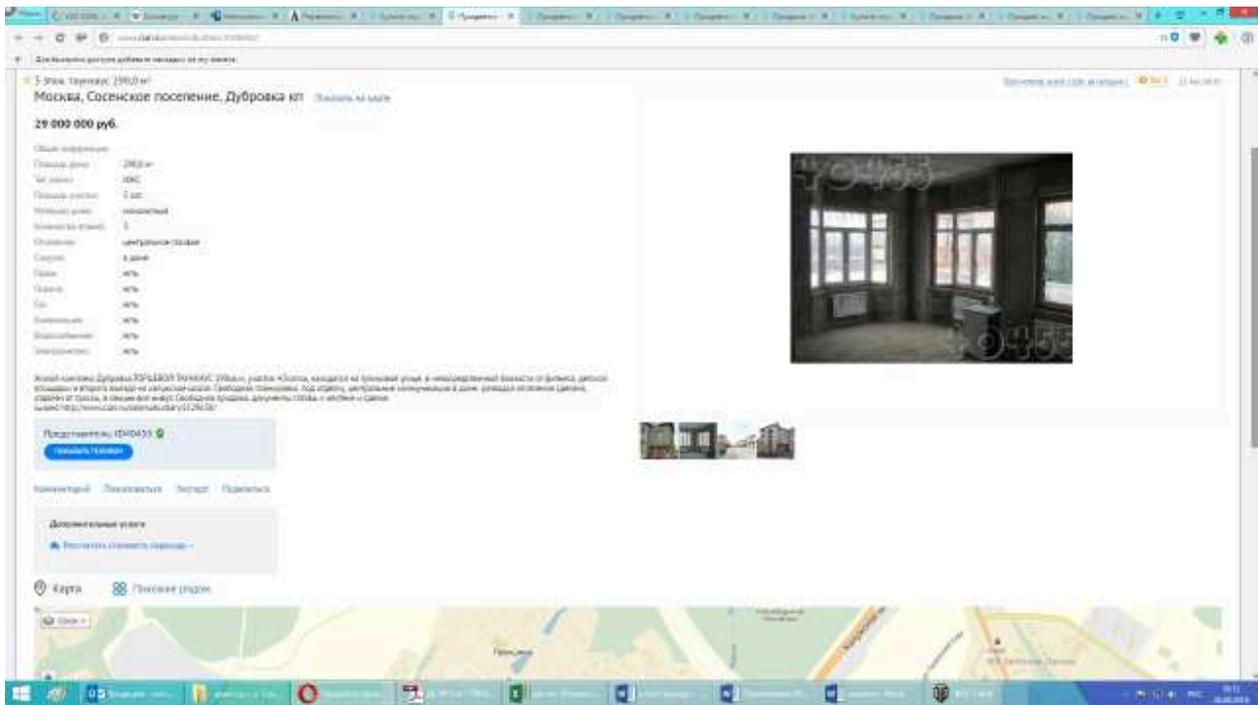
<http://www.cian.ru/sale/suburban/1663311/>

2



<http://www.cian.ru/sale/suburban/8747028/>

3



<http://www.cian.ru/sale/suburban/1529630/>