



ОПЧЕТ № 375

***об определении рыночной стоимости
одного квадратного метра общей площади нежилых помещений
расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа,
ул. Крылова, дом № 23, корпус № 1, площадью 350,60 кв.м, категория
земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер
23:37:0101054:0093.***

Оценщик: ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»

Юр.адрес: 188760, РФ, Ленинградская область
г. Приозерск, Красноармейская, 21-83

Дата определения стоимости: 22 декабря 2015 года

Дата составления отчета: 22 декабря 2015 года

***МОСКВА
2015***

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	10
5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7. АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	16
7.1 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	16
7.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	21
7.4 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ)	22
8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	23
8.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
10.1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	27
10.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	29
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
12.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	33
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ	34
13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	35
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ)	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	49

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом № 23, корпус № 1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093, составлено на основании Отчета об оценке № 375 от **22 декабря 2015 года**, выполненного по Договору № 02/03 от 01 марта 2005 г. и подготовленного ООО «СЗАБ».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.

Объект оценки: 1 (один) квадратный метр общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом № 23, корпус № 1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для переоценки имущества, входящего в активы фонда.

Дата оценки: 22 декабря 2015 года.

Оценщиком не проводилась, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №1365-07 от 29.12.2007 г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г.)

Рыночная стоимость права собственности на Объект оценки по состоянию на 22 декабря 2015 года без учета НДС составляет:

33 000,00 Тридцать три тысячи рублей 00 копеек.

В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в настоящем Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета об оценке.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



Кузнецов Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

22 декабря 2015 года

Генеральному
Директору

ООО УК «УРАЛСИБ
Эссет Менеджмент»

Г-же Руденковой О.А.

Согласно Договору № 02/03 от 01 марта 2005 г. Общество с ограниченной ответственностью «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз» произвело определение рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом № 23, корпус №1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для переоценки имущества, входящего в активы фонда.

Дата проведения оценки: 22 декабря 2015 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №1365-07 от 29.12.2007г.)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г.)

Рыночная стоимость права собственности на Объект оценки по состоянию на 22 декабря 2015 года без учета НДС составляет:

33 000,00 Тридцать три тысячи рублей 00 копеек.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



КУЗНЕЦОВ Н. Н.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор № 02/03 от 01 марта 2005 г., заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «УРАЛСИБ-Строительные инвестиции» под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» Техническое задание № 406 от 10 декабря 2015 г. Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297.
Объект оценки	один квадратный метр общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом № 23, корпус №1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093.
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества (см. глава 5 Отчета): — собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209). — объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки для переоценки имущества, входящего в активы фонда
Нормативные документы, использованные при проведении оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 5. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008). 6. «Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008). — Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам
Вид оцениваемой стоимости	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Дата оценки	22 декабря 2015 года
Дата составления отчета	22 декабря 2015 года
Порядковый номер отчета	375
Заказчик	ЗПИФН "УРАЛСИБ-Строительные инвестиции" под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» Юридический адрес: РФ, 117393, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 56. Фактический адрес: РФ, 143441, Московская обл., Красногорский р-н, п/о Путилково, 69 км МКАД, офисно-общественный комплекс ЗАО «Гринвуд», строение 23, этаж 2. р/счет №р/с 40701810900480000019 в ОАО «УРАЛСИБ», г.Москва корсчет №/с 30101810100000000787 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525787 ИНН 7736213272, КПП 772801001, ОКПО 56627544 ОГРН 1027739680650 12 апреля 2006 года
Оценщик	ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз» ИНН 4712021618 КПП 471201001 Местонахождение: 188760, Ленинградская обл., г. Приозерск, ул. Калинина, д. 11, оф. 204 Почтовый адрес: 188760, Ленинградская обл., г. Приозерск, ул. Красноармейская, д.21, кв.83 Р/с 40702810955390181566 в ОСБ 6637/01111 г. Выборг к/с 30101810500000000653 Северо-Западного Банка СБ РФ СБ РФ г. Санкт – Петербург БИК 044030653 Гражданская ответственность оценщика застрахована в ЗАО СК «Инвестиции и Финансы» на сумму 100 000 000 рублей (договор(полис) №ГО-ОЦ-1379/15 от 07 июля 2015г. Исполнители: Кутуров Геннадий Григорьевич - ОЦЕНЩИК. Диплом профессиональной переподготовки: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", ПП-I № 502441 от 30.09.2011г.. Кузнецов Николай Николаевич - ОЦЕНЩИК. Диплом Московской Финансово-Промышленной Академии ПП № 983104 от. 26.05.2006г.
Данные и источники, использованные при проведении оценки	Документы и сведения, предоставленные заказчиком (см. «Перечень и наименование документов, использованных при проведении оценки»). Информация, опубликованная на сайтах: - Основные макроэкономические показатели, фотографии микрорайонов ЗА, ЗБ (www.adwill.ru), данные Росстата и Минэкономразвития (АЛЪЯНС МЕДИА, www.allmedia.ru), Минфин, Банк России, а также агентства недвижимости www.chistoe-nebo.ru , www.macon-realty.ru , www.fenix-anapa.ru
Перечень и наименование документов, использованных при проведении оценки	Свидетельства о государственной регистрации права;
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам Стандарты являются обязательными к применению и в дополнительном обосновании их применение не нуждается.
Процесс проведения оценки	В соответствии с п. 16 ФСО 1: «Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

	а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. В соответствии с п. 17 ФСО 1, задание на оценку должно содержать следующую информацию: а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.
--	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	один квадратный метр общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом № 23, корпус №1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093.
Имущественные права и обременения	право собственности.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки для переоценки имущества, входящего в активы фонда
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для продажи объекта оценки. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	22 декабря 2015 года
Срок проведения оценки	10 декабря 2015 г. – 22 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, является собственностью Российской Федерации. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данный раздел, в соответствии с требованиями п. 8 (а) ФСО 3 включает следующие пункты: – общая информация, идентифицирующая объект оценки; – результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; – итоговая величина стоимости объекта оценки;	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является один квадратный метр общей площади нежилых помещений расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Крылова, дом № 23, корпус №1, площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 23:37:0101054:0093. Объект оценки Подробное описание объекта оценки представлено в главе 6 настоящего отчета. Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 1 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в приложении к отчету.
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов	Результаты проведенных расчетов с применением различных подходов к оценке, а также итоговые весовые коэффициенты представлены в следующей таблице: «Приложения – Расчет стоимости»
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость права собственности на Объект оценки по состоянию на 22 декабря 2015 года без учета НДС составляет: <i>33 000,00 Тридцать три тысячи рублей 00 копеек.</i>

4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Дата оценки	Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Итоговая стоимость объекта оценки	Величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Подходы к оценке	<i>Затратный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. <i>Сравнительный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>Доходный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Стандарты оценки и обоснование их применения	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 5. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008). 6. «Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008). – Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам

5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	- Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. - Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки: – состав работ по настоящей оценке не содержит работ, выполнение которых могло бы повлиять на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – использование дополнительной информации, которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки; – вся используемая в отчете информация, в том числе, мнения участников рынка, к которому относится объект оценки, высказанные в ходе переговоров с Оценщиком, считается достоверной; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. - В соответствии с п. 13 ФСО 3, отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) получателя отчета мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. - Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.
Допущения и ограничения к проведению оценки	- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. - Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. - Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. - Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату проведения оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения в отношении оцениваемых прав	- Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. - Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. - Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. - В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права выкупа в собственность земельного участка. - Земельный участок, на котором расположен объект оценки, является собственностью Российской Федерации.
Допущения к источникам информации,	- Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. - Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и

использованным в отчете	достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке. 4. В соответствии с п. 11 ФСО 3, использованная в отчете информация, предоставленная заказчиком, приложена в приложении к отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у оценщика есть основания считать иначе. 5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящей экспертизы.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренным Объектом. 2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 19 ФСО 1. 3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе. 4. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта	Жилой комплекс расположен на юго-востоке города Анапы в 300 м. от Черного моря по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, 23, корп.1. 
Сведения об имущественных правах	право собственности.
Описание обременений	Каких-либо обременений у объекта оценки на дату проведения оценки не выявлено.
Описание объекта оценки	<i>В настоящий момент объект оценки представляет собой подвальные помещения, без отделки и подведения коммуникаций. Также не достроен пол (грунт вместо бетонного покрытия).</i> Из проектной декларации на объект капитального строительства Жилой комплекс «Чистое небо — 2» по ул. Крылова 23, город-курорт Анапа, Краснодарский край «07» ноября 2008 г. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная коммуникационная компания», сокращенное наименование ООО «ЮСКК» Юридический адрес: 350059, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский административный округ, улица Старокубанская, 143; Фактический адрес: 350059, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский административный округ, улица Тихорецкая, 26. Информация о проекте строительства: Цель проекта строительства: Обеспечение граждан качественным жильем с развитой инфраструктурой на территории города-курорта Анапа, Краснодарского края. Этапы строительства: - Начало строительства 3-й квартал 2008 года. - Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию 1-й квартал 2010 года. Разрешительная документация: Договор аренды земельного участка № 3700003308 от 10.01.2008 г. Площадь земельного участка – 14280,0 кв. м., расположенный по ул. Крылова, 23 в г.-к. Анапа; Соглашение от 10.07.2008г о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения Заключение государственной экспертизы №23-1-4-1175-08 от 07.11.2008г. проектной документации по объекту: Жилой комплекс «Чистое небо-2» по адресу: Краснодарский край, город -курорт Анапа, ул.Крылова 23. Распоряжение Главы муниципального образования город-курорт Анапа №3532-р от 07.11.2008г. Разрешение на строительство № RU 23301000-1032 от 07.11.2008 года. Местоположение: Площадка проектируемого строительства расположена в Юго-Западной части города Анапа, в

	жилом микрорайоне 3Б. Административный адрес: город-курорт Анапа, ул. Крылова 23. Участок входит в состав многофункционального жилого района, по улицам которого осуществляется движение общегородского и автомобильного транспорта. В непосредственной близости находятся: магазины, школы, детские сады, аптеки, развлекательный центр, спортивные площадки и городской пляж. Описание объекта: Многоэтажный жилой комплекс состоит из двух корпусов по две 9-этажные секции каждый. В цокольных этажах корпусов расположены встроенные помещения. Вертикально все этажи жилых секций связаны лифтами. В каждой секции предусмотрена лестница, мусоропровод. Технико-экономические характеристики: <table border="0"> <tr> <td>- Общая площадь застройки</td><td>- 2175,2 кв. м.;</td></tr> <tr> <td>- общая площадь жилых зданий</td><td>- 21667,0 кв. м.;</td></tr> <tr> <td>- общая площадь квартир</td><td>- 13798,06 кв. м.;</td></tr> <tr> <td>- общая площадь встроенных помещений</td><td>- 1454 кв. м.;</td></tr> </table> Общее количество квартир всего 200, из них: - однокомнатных - 80 квартир; - двухкомнатных - 104 квартиры; - трехкомнатных - 16 квартир. Строительный объем всего – 66800,0 куб. м., Выше 0,000 - 60203,8 куб.м.; Ниже 0,000 – 6596,2 куб. м.; Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства. В случае возникновения финансовых и прочих рисков строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийными бедствиями, военными действиями, решениями правительственных организаций, изменениями законодательства и других неблагоприятных условий, исполнение обязательств по договорам соразмерно времени действия этих обстоятельств. Добровольное страхование строительно-монтажных рисков осуществляется в страховой компании ФК УРАЛСИБ. Объем инвестирования: Планируемая сметная стоимость строительства (создания) многоэтажного жилого комплекса составляет - 495 033 тыс. рублей. Организации, осуществляющие основные строительно-монтажные работы: Генеральный подрядчик - Филиал «ЮСКК-Строитель» ООО «ЮСКК» г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 26. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору: Залог, в порядке, предусмотренном ст. ст. 13-15 214-ФЗ от 30.12.2004 г., «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Информация, правоустанавливающие документы и отчетность Застройщика, предоставляемые для ознакомления в соответствии с действующим законодательством, а также оригинал Проектной декларации находятся в офисе ООО «Южной строительной коммуникационной компании» по адресу: г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 26, телефон (861) 234-00-86. "Южная строительная коммуникационная компания" и ФК "УРАЛСИБ" не намерены прекращать совместно-реализуемые проекты в Краснодарском крае, несмотря на финансовый кризис. "В условиях кризиса, ФК "УРАЛСИБ" и "Южная строительная коммуникационная компания" в полном объеме выполняют свои обязательства и не о каком сокращении и прекращении совместно-реализуемых проектов вопроса не ставится. Нами принято твердое и однозначное решение не останавливать строительные работы ни на одном из проектов, - сказал старший вице-президент ФК "УРАЛСИБ" Александр Щекочихин. Компании совместно реализуют инвестиционные проекты в Краснодарском крае по возведению социальной недвижимости (ЖК "Чистое небо" в Анапе и ЖК "Чистые пруды" в Краснодаре), сообщает пресс-служба компании. "Мы не только не остановили строительство на существующих объектах, но и вводим новые, согласно утвержденным договоренностям. Для нас в приоритете было и остается социальное ориентированное жилье "эконом класса", и оно в обязательном порядке будет сдано в срок", - заявил генеральный директор "ЮСКК" Игорь Якубов. (Источник - DP.ru - Деловые новости 11.11.2008.).	- Общая площадь застройки	- 2175,2 кв. м.;	- общая площадь жилых зданий	- 21667,0 кв. м.;	- общая площадь квартир	- 13798,06 кв. м.;	- общая площадь встроенных помещений	- 1454 кв. м.;
- Общая площадь застройки	- 2175,2 кв. м.;								
- общая площадь жилых зданий	- 21667,0 кв. м.;								
- общая площадь квартир	- 13798,06 кв. м.;								
- общая площадь встроенных помещений	- 1454 кв. м.;								
Перечень оцениваемого	Общая площадь оцениваемых помещений 350,6 кв.м., состоит из: - нежилых помещений, общей площадью 350,60 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов,								

имущества.	кадастровый номер 23:37:0101054:0093, расположенных в цокольном этаже Корпуса № 1, Подъезд № 1 дома, а именно:		
	№№ П/п	Назначение	Подъезд № 1
			Цокольный этаж Площадь (кв.м.)
	1.	Помещение коммерческого назначения	№ 100
	2.	Помещение коммерческого назначения	№ 101
	3.	Помещение коммерческого назначения	№ 102
	4.	Помещение коммерческого назначения	№ 103
ИТОГО:			350,6

7. АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

7.1 Экономический обзор

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ Обзор экономических показателей

16 ноября 2015 года

	2014	Янв.-окт. 2014	Янв.- окт. 2015	Окт. 2014	Окт. 2015
Рост потребительских цен, %	11,4	7,1	11,2	0,8	0,7
Рост цен производителей, %	5,9	5,2 ¹	12,0 ¹	-0,8 ¹	-1,1 ¹
Рост денежной базы, % ²	6,3	-3,5	-13,0	0,7	0,2
Рост денежной массы, %	2,2	-2,4 ¹	2,6 ¹	-0,1 ¹	-0,2 ¹
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-34,4	-15,1	-3,3	-6,1	6,8
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-27,4	-8,5	6,3	-5,4	6,1

	2014	Янв.-окт. 2014	Янв.-окт. 2015	Окт. 2014	Окт. 2015
ВВП, млрд. руб.	71 406	58 944 ³	59 735 ³	6 565 ³	6 692 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	97,6	103,0	53,6	86,4	46,8
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	38,0	35,9	59,4	40,8	63,1

	Янв.-сен. 2015 в % к янв.-сен. 2014	Сен. 2015 в % к сен. 2014	Сен. 2015 в % к авг. 2015
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,4	95,7	107,4
Индекс промышленного производства	96,8	96,3	103,4
Инвестиции в основной капитал	94,2	94,4	104,4

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе		2014	Закон о бюджете 2015 ⁴	Янв.-окт. 2015 ⁵	Сен. 2015	Окт. 2015 ⁵
Доходы	Млрд руб.	14497	13181	11335	1183	1192
	% ВВП	20,3	17,9	19,0	18,6	17,8
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	7434	5880	4971	478	459
	% ВВП	10,4	8,0	8,3	7,5	6,9
Расходы	Млрд руб.	14831	15380	12042	927	1248
	% ВВП	20,8	20,9	20,2	14,6	18,6
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	416	593	432	19	42
	% ВВП	0,6	0,8	0,7	0,3	0,6
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-334	-2199	-707	256	-56
	% ВВП	-0,5	-3,0	-1,2	4,0	-0,8
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	82	-1606	-275	275	-14
	% ВВП	0,1	-2,2	-0,5	4,3	-0,2
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7768	-8079	-5678	-222	-515
	% ВВП	-10,9	-11,0	-9,5	-3,5	-7,7

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за сентябрь и январь-сентябрь 2015 года

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых Госдумой в октябре 2015 года

⁵ Предварительные данные

Стоимость недвижимости в ноябре 2015 г. в России

Росриэлт представляет **анализ цен на недвижимость в ноябре 2015 г.**, который включает в себя: средние цены на недвижимость на Росриэлте, изменение стоимости недвижимости в России за месяц, изменение цены с начала года и за год.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в ноябре 2015 г. на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	58 344 руб. за кв.м.	-0.67%	-3.34%	+1.55%	162865
Вторичный рынок	59 571 руб. за кв.м.	-1.81%	-6.27%	-0.69%	111883
Новостройки	56 113 руб. за кв.м.	+1.87%	+3.73%	+11.27%	45454
Дома	7 282 949 руб.	+1.52%	+0.43%	+5.43%	36076
Земля	197 464 руб. за сотку	+0.04%	+5.85%	+8.68%	30848
Офисы	76 542 руб. за кв.м.	+3.06%	+6.12%	+3.28%	1287
Торговые площади	90 554 руб. за кв.м.	-4.14%	-0.89%	-25.13%	742
Гаражи	452 347 руб.	+3.46%	-0.13%	-3.48%	420
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 345 руб. в месяц	-1.47%	-5.47%	-5.49%	32368
2 комнатные квартиры	16 610 руб. в месяц	-1.07%	-8.01%	-5.44%	16991
Офисы	9 445 руб. за кв.м. в год	+4.75%	-1.64%	-7.97%	3921
Торговые площади	13 066 руб. за кв.м. в год	+3.95%	+3.86%	-12.75%	1206

Средняя стоимость офисов в городах России в ноябре 2015 г.

Город*	** руб. за кв.м. на Росриэлте	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала года	Изменение цены за год	Количество объявлений
Москва	182 750	+3.24%	-36.66%	-8.58%	49
Сочи (Краснодарский край)	122 372	-6.91%	+22.22%	+15.55%	29
Санкт-Петербург	101 569	-14.92%	-15.29%	-14.62%	79
Севастополь	96 824	-5.39%	-0.24%	+33.25%	19

Симферополь	87 699	+4.81%	+8.41%	+18.22%	13
Белгород	78 073	+3.27%	-8.08%	+2.55%	13
Обнинск (Калужская область)	75 557	+16.04%	—	+49.5%	8
Казань	74 437	+3.5%	+27.25%	+28.92%	19
Екатеринбург	74 174	-6.16%	-18.35%	-5.22%	69
Кемерово	73 460	+11.86%	-8.45%	-0.92%	91
Ростов-на-Дону	71 092	-3.8%	+2.88%	+12.65%	82
Красноярск	70 499	+0.88%	-10.77%	-1.24%	47
Томск	68 902	-1.65%	+3.19%	+13.93%	10
Тюмень	67 120	+6.07%	-21.02%	-3.27%	31
Новосибирск	66 856	+0.01%	-14.89%	-9.86%	31
Челябинск	64 141	-41.83%	+36.59%	+4.62%	9
Новокузнецк (Кемеровская область)	63 880	+5.46%	+30.4%	+17.73%	32
Воронеж	62 752	-1.6%	+7.84%	-1.02%	10
Благовещенск	62 584	-5.58%	-8.49%	-23.98%	6
Нижний Новгород	62 132	-6.27%	+14.21%	+1.51%	22
Уфа	62 066	-5.11%	-34.26%	+16.89%	22
Новороссийск (Краснодарский край)	61 816	0%	+23.47%	-6.78%	6
Волгоград	58 773	-2.74%	+44.94%	+38.74%	29
Анапа (Краснодарский край)	58 682	+25.56%	-31.82%	-3.54%	10
Краснодар	57 430	-1.92%	-14.5%	-31.29%	154
Иркутск	57 291	-15.87%	-42.09%	-15.54%	12
Пермь	55 584	-4.49%	-6.87%	+4.49%	13
Ижевск	55 521	+78.8%	+49.03%	-2.4%	16
Барнаул	53 446	-2.7%	-17.05%	+24.61%	10

Самара	49 531	+7.1%	-14.76%	-10.46%	23
Тула	48 792	-3.49%	—	+23.92%	11
Омск	45 083	-8.02%	+16.62%	+6.98%	24
Горячий Ключ (Краснодарский край)	44 918	-3.3%	—	—	6
Пятигорск (Ставропольский край)	43 591	-6.81%	+56.31%	+3.56%	8
Киров	43 020	+9.25%	-15.92%	-2.43%	7
Чебоксары	41 515	-7.25%	-15.56%	-20.75%	8
Саратов	40 149	+2.65%	-19.22%	-27.91%	14
Ярославль	32 311	-24.37%	-58.92%	-59.58%	7
Таганрог (Ростовская область)	25 690	-3.63%	-3.3%	-44.87%	15

* Города с количеством объявлений меньше 5 в данной статистике не отображаются.

7.2. Анализ первичного рынка нежилй недвижимости в г. Анапе.

Цены на недвижимость в Анапе в ноябре 2015 г.

Недвижимост ь, тип сделки	Средняя цена на недвижимост ь в Анапе в ноябре на Росриэлте	Изменение цены на недвижимост ь в Анапе за месяц	Изменение цены на недвижимост ь в Анапе с начала 2015 г.	Изменение цены на недвижимост ь за год	Количество объявлени й
ПРОДАЖА					
Квартиры	56 444 руб. за кв.м.	+1.49%	-5.69%	+6.82%	2252
- Вторичный рынок	62 391 руб. за кв.м.	+1.31%	-5.65%	+4.56%	1352
- Новостройки	47 504 руб. за кв.м.	+0.14%	-7.24%	+3.71%	898
Дома	5 845 711 руб.	-1.05%	-20.86%	-6.73%	1209

Земля	462 467 руб. за сотку	-0.08%	+0.91%	+26.44%	611
Офисы	58 682 руб. за кв.м.	+25.56%	-31.82%	-3.54%	10
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 645 руб. в месяц	-0.73%	-13.28%	-24.93%	31
2 комнатные квартиры	21 318 руб. в месяц	+4.2%	+63.98%	+1.19%	22

Прогнозы развития жилой недвижимости Анапы

По прогнозам экспертов MACON Realty Group, на сегодняшний день почти не существует конкуренции междудеvelopерами, что в условиях повышенного спроса на недорогое жильё в Анапе может привести к росту цен. Жильё, по стоимости не превышающее 45 000 рублей за квадратный метр, раскупается ещё до ввода строящегося объекта в эксплуатацию.

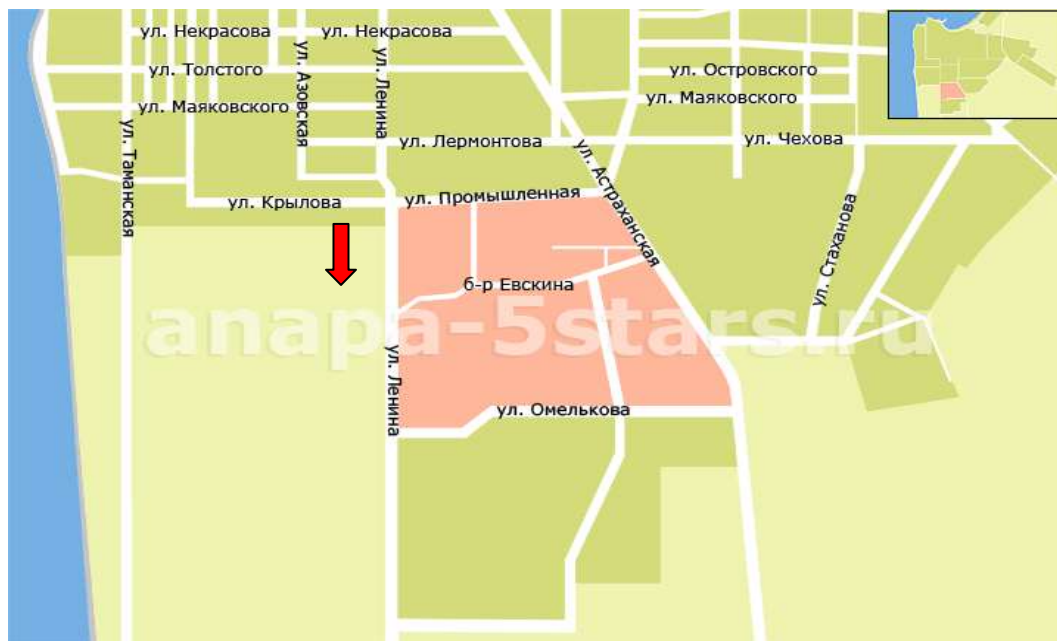
Сегодня в Анапе строится более трёхсот тысяч многоэтажного жилья. В основном это объекты эконом и среднего класса. Из них почти тридцать процентов проблемных долгостроев и объектов возводимых с использованием, так называемых, серых схем. Эти проблемные объекты существенно снижают конкурентоспособность рынка жилья Анапы по сравнению с другими городами побережья Чёрного моря. Отсутствие проектов, которые были бы направлены на комплексную застройку, не позволяет восполнить нехватку доступного, недорогого жилья. Значительную часть спроса компенсируют частные застройщики.

Анапа уверенно держит звание наиболее демократичного курорта, подтверждая этот статус и количеством доступных объектов и невысокими на них ценами. Более пяти тысяч квартир ценой за квадратный метр в 45 000 тыс. рублей представлены в секторе эконом и среднего класса. Квартир в элитных проектах не так уж и много, всего около 350 помещений, и цена за квадратный метр не превышает 195 тыс. рублей. Хотя, для сравнения, в Сочи к 2014 году планируется строительство более десяти тысяч квартир и апартаментов. А уже в этом году [купить квартиру в Краснодаре](#) можно будет из более чем двадцати двух тысяч новых объектов.

По прогнозам, в ближайшие два-три года, на рынке недвижимости Анапы не предвидится существенных изменений. Крупный, и пока единственный проект, микрорайон Горгиппия начнёт воплощаться в жизнь не ранее 2014 года. Таким образом, за счёт отсутствия конкуренции на рынке строительства и повышенным покупательским спросом на недорогое жильё, в ближайшее время можно ожидать роста цен в ликвидных проектах. Стоимость одного кв.м. жилья эконом класса может возрасти на 5-7%, а более дорогих до 3-х процентов в год.

7.3 Анализ местоположения

Местоположение Объекта	Жилой комплекс "Чистое небо" расположен на юго-востоке города Анапы в 300 м. от Черного моря по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, 23, корп. 1.
-------------------------------	---



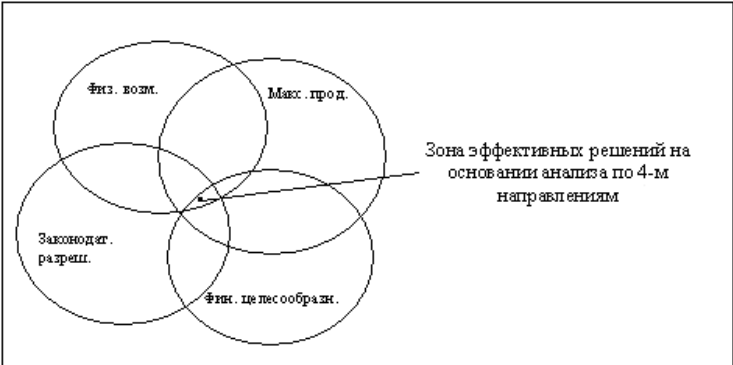
Основные объекты инфраструктуры:

Микрорайоны 12, 3А, 3Б – это новые развивающиеся спальные районы, которые состоят из многоэтажных домов с развитой инфраструктурой (рынки, д\сады, а\стоянки, а\заправки, оптовые базы).

В непосредственной близости находится: пляж, ореховая роща, магазины, кинотеатр, станция скорой помощи, банк, конечная остановка маршрутных такси.

Благоустройство всего комплекса в целом предполагает удобные подъездные пути, пешеходные дорожки и аллеи, беседки, детские и спортивные площадки, уникальный ландшафтный дизайн.

7.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)	Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа ННЭИ	При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 6. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта. 7. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования. 8. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. 9. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке. 
Анализ ННЭИ земельного участка в составе объекта оценки как условно свободного	По земельному участку анализ ННЭИ не проводился, в связи с тем, что участок передан под застройку и иной вариант использования не рассматривался.
Заключение по анализу ННЭИ для земельного участка с существующими улучшениями	Исходя из вышеуказанных фактов и действующих условий – участок не может быть использован иначе, как для размещения объекта оценки.

8. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.
Сравнительный подход	Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>. Метод прямой капитализации доходов является частным случаем метода дисконтированных денежных потоков и используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является коэффициент капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1): – установление периода прогнозирования; – исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования; – заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования; – определение ставки дисконтирования; – приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки; В том случае, если можно сделать вывод, что оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного времени, а прогнозные темпы роста цен на недвижимость сегмента, к которому относится объект оценки, являются постоянными или изменяются незначительно, метод дисконтирования денежных потоков вырождается в метод прямой капитализации. При указанных условиях оба метода дают сопоставимые результаты расчета, отличающиеся друг от друга в пределах допустимой погрешности расчетов.
Затратный подход	Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к

	затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приблизительно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества редко продаваемых на рынке.
--	--

8.2 Описание процесса оценки. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Описание процесса оценки	В соответствии с проведенным анализом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование – в качестве жилого здания (см. п. 7.5 Отчета). Поскольку земельный участок, на котором расположено объект оценки, находится в собственности Российской Федерации, исходя из сделанных допущений (см. раздел: допущения при проведении оценки), оценщики определяли рыночную стоимость объекта оценки с учетом того, что будущий собственник выкупит земельный участок в собственность. Таким образом, результаты расчета, полученные в рамках каждого из примененных подходов, корректировались на величину выкупной стоимости земельного участка. В данном случае, Оценщик не рассматривал вариант оформления долгосрочного договора аренды на земельный участок, так как на рынке недвижимости наблюдается острая нехватка земли под строительство (см. анализ рынка) и, соответственно, весьма вероятно существенное повышение цен на землю, что делает наиболее выгодным выкуп участка в собственность. Кроме того, в случае заключения долгосрочного договора аренды с Российской Федерацией, величина арендной ставки будет рассчитываться исходя из рыночной стоимости земельного участка. Таким образом, затраты на земельный участок при варианте оформления договора аренды и при варианте выкупа в собственность будут сопоставимы.
Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития 20 мая 2015 г. № 297): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Затратный подход Проведя анализ рынка нежилой недвижимости Анапы, Оценщик выявил достаточное количество объектов недвижимости (в соответствии с ННЭИ объекта оценки, см. п. 7.5 Отчета), предлагаемых на продажу и в аренду. При этом предложений на продажу свободных земельных участков, предназначенных под застройку и сопоставимых по своему местоположению с объектом оценки, выявлено не было (см. источники информации, использованные при проведении оценки и указанные в разделе 1 Отчета). Таким образом, провести расчеты по определению рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки возможно только с применением методов, позволяющих перейти к стоимости земельного участка через стоимость единых объектов недвижимости (через стоимость зданий на земельных участках, сопоставимых с объектом оценки: метод выделения, метод распределения или метод остатка), что, заведомо ставит результаты затратного подхода в некоторую зависимость от результатов сравнительного и доходного подходов. Применить метод капитализации земельной ренты невозможно, в связи с неразвитостью вторичного рынка аренды земельных участков. Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что в ходе проведения оценки Оценщику удалось собрать достаточное количество информации, позволяющей провести расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного и доходного подходов, Оценщик принял решение отказаться от применения в расчетах затратного подхода. Доходный подход Доходный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации, позволяющей оценить поток доходов от объекта оценки и определить уровень операционных расходов, возникающих при эксплуатации здания. Сравнительный подход Сравнительный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации о предложениях на продажу сопоставимых объектов недвижимости.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Принцип подхода	Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.
Основные этапы	Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости: — определить стоимость земельного участка (или прав его аренды) в предположении, что он не застроен; — определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке; — определить величину накопленного износа; — вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа; — к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка (или прав его аренды).
	На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 14. Права оценщика Оценщик имеет право: -<u>применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.</u> На основании федерального стандарта оценки ФСО № 1 (утвержден Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297): Пункт 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или <u>обосновать отказ от использования того или иного подхода</u>. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В данном случае Оценщик отказался от применения затратного подхода (подробное обоснование отказа – см. п. 8.2 Отчета).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Теоретические положения реализации метода сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
 1. Метод сравнительного анализа продаж
 2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

2) Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную

характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

10.2 Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

Исходная информация	В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.
Выбор объектов-аналогов и единиц сравнения	В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения объектов недвижимости, включающие НДС. Все отобранные объекты-аналоги расположены в одном районе на незначительном удалении от объекта оценки. По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки. Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов. Подбор аналогов произведен в «Приложениях»
Расчет рыночной стоимости	Расчет рыночной стоимости, а также обоснование всех примененных корректировок представлены в Приложении № 2 к Отчету. Рыночная стоимость Объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода без учета НДС составляет: 33 000,00 рублей.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Описание метода, используемого для оценки	В соответствии с п. 13 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297), доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов: Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузке без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода. Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объекта. Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений. Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости. Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений). В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации</i>. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. <i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. <i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Основные этапы расчета с применением метода дисконтирования денежных потоков (в соответствии с п. 21 ФСО №1): — установление периода прогнозирования; — исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования; — заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после прогнозирования; — определение ставки дисконтирования; — приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки; В том случае, если можно сделать вывод, что оцениваемый объект способен приносить стабильные доходы в течение длительного времени, а прогнозные темпы роста цен на недвижимость сегмента, к которому относится объект оценки, являются постоянными или изменяются незначительно, метод дисконтирования денежных потоков вырождается в метод прямой капитализации. При указанных условиях оба метода дают сопоставимые результаты расчета, отличающиеся друг от друга в пределах допустимой погрешности расчетов. В рамках настоящей работы Оценщик использовал метод прямой капитализации доходов. Оценщик считает, что применение метода прямой капитализации доходов является обоснованным.
---	---

	Таким образом, перечисленные выше этапы в данном случае, при применении метода прямой капитализации, не выполняются. Описание и выполнение процедур при реализации метода прямой капитализации для расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлено далее, по тексту настоящего отчета.
Выбор объектов-аналогов	В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения в аренду объектов недвижимости, включающие НДС. Все отобранные объекты-аналоги расположены в одном районе на незначительном удалении от объекта оценки. По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки. Предложения о сдаче в аренду рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Копии печатных изданий и распечатки с интернет-сайтов, содержащих информацию об использованных аналогах, представлены в Приложении к Отчету. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов. Подбор аналогов – в «Приложениях»
Определение доходов от сдачи объекта оценки в аренду	Для определения <i>потенциального валового дохода</i> необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендной платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Величина арендной ставки для объекта оценки была рассчитана в Приложениях к Отчету.
Определение потенциального валового дохода (ПВД)	Величина потенциального валового дохода рассчитывалась путем умножения полученной ставки на общую площадь оцениваемого здания, так как все рассмотренные аналоги сдаются в аренду вместе с частью вспомогательных помещений (арендодатель разбивает все вспомогательные помещения пропорционально между сдаваемыми полезными площадями, с целью получения дохода от всего здания).
Определение действительного валового дохода (ДВД)	Действительный валовой доход рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки и недосбора платежей при сдаче в аренду объекта недвижимости. Эти потери определяются как процент от ПВД, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. В данной работе величина корректировки на неполную загрузку объекта не рассчитывалась. Дефицит объектов аренды позволяет оценщику использовать коэффициент загрузки равный 1,0 Потери от недосбора платежей приняты равными на минимальном уровне 0%, так как типичным условием сдачи в аренду объектов торгового и офисного назначения является авансовое взимание арендных платежей.
Определение чистого операционного дохода (ЧОД)	Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен: на величину эксплуатационных затрат – управление; расходы на управление объектом недвижимости. Суммарные затраты образуют операционные расходы. Величина операционных расходов принималась, согласно анализу рынка, представленному в Отчете, на уровне 5% от ДВД.
Определение величины коэффициента капитализации	Ставка дисконтирования – это коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Ставка дисконтирования является частью ставки капитализации: $R = Y - \Delta^* I_t$ где, R – коэффициент капитализации; Y – норма дохода или ставка дисконтирования; $\Delta^* I_t$ – изменение стоимости объекта во времени с учетом нормы возврата капитала; Ставка дисконтирования – ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями. Ставка дохода на капитал при этом рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле: $R = r_0 + P_1 + P_2 + P_3$ Где: r_0 – безрисковая ставка доходности. P_1 – премия за низкую ликвидность; P_2 – премия за риск вложения в объект недвижимости; P_3 – премия за инвестиционный менеджмент. Дальнейшие расчеты выполнялись отдельно для помещений различного функционального назначения в составе объекта оценки.

Безрисковая ставка (r_0) - это минимальный доход, который инвестор желает получить на свой капитал, вкладывая его в любое депо. При построении ставки в качестве базовой берется безрисковая или наименее рискованная ставка. В качестве таковой может быть ставка доходности к погашению по Еврооблигациям Eurobond со сроком погашения 2030 года, которая на 22 декабря 2015 года составляла 5,50%. Эта ставка предусматривает минимальный уровень компенсации вкладчикам за использование их денег с учетом фактора времени.

Премия за низкую ликвидность (P_1). Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 1-1,5 месяца. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть reinvestирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Для вычисления поправки на ликвидность мы использовали среднюю надбавку на ликвидность по валютным депозитам различного срока погашения в наиболее надежных банках работающих на отечественном рынке. Информация бралась с официальных сайтов данных организаций.

Срок экспозиции, мес	до востребования		1		3	
валюта	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
сбербанк	0,10%	0,25%	4,00%	2,83%	5,00%	4,33%
альфабанк	0,10%	0,10%	4,33%	3,33%	5,92%	5,17%
ммбанк	0,10%	0,10%	3,67%	3,33%	5,87%	4,67%
мдмбанк	0,10%	0,10%	3,00%	3,00%	7,00%	5,00%
банк Петрокоммерц	0,10%	0,10%	2,17%	2,38%	3,92%	3,08%
ср. знач.	0,10%	0,13%	3,43%	2,97%	5,54%	4,45%
%	-	-	3,33%	2,84%	5,44%	4,32%

Таким образом, значение поправки (при типичном сроке экспозиции 1 месяц) составит 2,84%.

Премия за риск вложения в недвижимость (P_2).

Премия за инвестиционный менеджмент (P_3) – была принята нами с учетом процентных ставок, взимаемых брокерскими конторами за управление капиталом, предоставленным в их распоряжение. Значение надбавки было принято в размере 1,0%, с учетом средней типичной величины вознаграждения управляющих компаний в размере 2%, взимаемым при доверительном управлении капиталом.

Расчет ставки дисконтирования для жилых помещений

безрисковая ставка		5,50%
Надбавка на низкую ликвидность		0%
Надбавка на управление		2,0%
Надбавка на риск	R недвиж.	2,00%
	R сегмента (класса)	2,00%
	R объекта	2,50%
	R общий	6,50%
У ставка дисконтирования		14,00%

Согласно данным, полученным от представителя АН «Тысячелетие» (тел: (3952) 533-333, www.millennium.irkutsk.ru), изменение (чистое повышение) стоимости жилых и офисных объектов за три года прогнозируется на уровне: $\Delta = 9-10\%$. Для целей данной оценки Оценщик принял решение использовать среднее значение указанного диапазона, в размере 9,5 %. Данная величина представляет собой т.н. «чистое» увеличение стоимости, т.е. учитывает удорожание объекта за счет роста цен на рынке недвижимости и обесценение объекта за счет инфляции и физического устаревания.

При прогнозировании изменения стоимости актива, возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации изменения стоимости объекта с учетом нормы возврата, которое может быть рассчитано различными методами.

Отказ от применения доходного подхода

Учитывая, что, объект оценки является объектом строящейся жилой недвижимости и не рассматривается как приносящий регулярный доход в течение длительного времени, Оценщик отказался от применения доходного подхода.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Описание процедуры согласования

В процессе оценки при использовании различных подходов возникает необходимость согласования результатов (т.н. «Экзамен совести оценщика»), в ходе которого оценщик определяет весомость (достоверность) каждого результата.

Сравнительный подход позволяет оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов-аналогов и получить наиболее вероятную величину рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный подход наиболее достоверно отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости в г. Анапе.

Исходя из вышеизложенного результатам расчета, выполненным при использовании сравнительного подхода оценщик присвоил весовой коэффициент – 1,0.

Согласование приведено в расчетной таблице (см. Приложения)

12.2 Обоснование выбора использованных весов

В процессе оценки при использовании различных подходов возникает необходимость согласования результатов (т.н. «Экзамен совести оценщика»), в ходе которого оценщик определяет весомость (достоверность) каждого результата.

Сравнительный подход позволяет оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов-аналогов и получить наиболее вероятную величину рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный подход наиболее достоверно отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости в г. Анапе.

Исходя из вышеизложенного результатам расчета, выполненных при использовании сравнительного подхода оценщик присвоил весовой коэффициент – 1,0.

Рыночная стоимость имущественных прав на Объект оценки по состоянию на 22 декабря 2015 года без учета НДС составляет:

33 000,00 Тридцать три тысячи рублей 00 копеек

Оценщик



Кутуров Г.Г.

Генеральный директор
ООО «Северо Западное Аналитическое бюро оценки и экспертиз»



Кузнецов Н.Н.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

– все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

– приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

– в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

– оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

– анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611. Отчет об оценке соответствует требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО-13 (Оценка справедливой стоимости) в части, не противоречащей вышеприведенным закону и стандартам

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008).
8. “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008).
9. Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 г. N 87
"Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества".
10. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн.2: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Маркет ДС, 2009. – 728 с. (Университетская серия).

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Фотографии объекта оценки

Приложение № 2 – Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Приложение № 3. информация, использованная при проведении оценки (данные по аналогам)

Приложение № 4. копии Документов по объекту оценки, использованные при проведении оценки

Приложение № 5. копии Документов Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

ДАННЫЕ ПО СОПОСТАВИМЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДЛОЖЕННЫМ К ПРОДАЖЕ В ИЮНЕ 2015 ГОДА

Аналог	1	2	3
Назначение/описание	Помещение нежилое	Помещение нежилое	Помещение нежилое
Местоположение	ул. Лермонтова	бульвар Евского	ул. Терская
Цена предложения, руб.	5 600 000	1 650 000	2 500 000
Право собственности	полное	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Декабрь 15	Декабрь 15	Декабрь 15
Срок сдачи объекта	сдан	сдан	сдан
Физические характеристики:			
Общая площадь, кв. м	113,00	45,00	60,00
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Состояние	хорошее	хорош	хорош
Вид недвижимости	офисное	офисное	офисное
Источник информации	Ссылки стр. 42 приложение 3		

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	р.		5 600 000	1 650 000	2 500 000
Оцениваемая площадь, кв. м	м2	1,0	113,00	45,00	60,00
Полезная площадь	м2	1,0			
Единица сравнения					
Цена предложения	р.		5 600 000	1 650 000	2 500 000
Цена за ед. площади	р./м2		49 557,5	36 666,7	41 666,7
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		49 557,5	36 666,7	41 666,7
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		49 557,5	36 666,7	41 666,7
Условия продажи		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Дата продажи (дата оценки)		22.12.2015	Декабрь 15	Декабрь 15	Декабрь 15
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Местоположение		ул. Крылова, д.23	ул. Лермонтова	бульвар Евского	ул. Терская
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Срок сдачи объекта	мин.	сдан	сдан	сдан	сдан

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Физические характеристики					
Этаж		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Материал стен дома		кирпично-монолитный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
состояние		хорошее	хорошее	хорош	хорош
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Оцениваемая площадь, кв. м		1,0	113,00	45,00	60,00
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		45 097,3	33 366,7	37 916,7
Благоустройство		земляной пол, отделки и коммуникаций нет	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	р./м2		38 332,7	28 361,7	32 229,2
Вид недвижимости		многоцелевое	офисное	офисное	офисное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2	0,0	38 332,7	28 361,7	32 229,2
Выводы:		0,0			
Общая чистая коррекция	р./м2	0,0	(11 224,8)	(8 305,0)	(9 437,5)
Весовой коэффициент	%	1,0	0,34	0,33	0,33
Цена за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	р./м2	33 028,11			
Ср. значение	р./м2	32 974,53			
По степенной функции	р./м2	2 248,72			
Стоимость объекта оценки					
По ср взвешенному	р.	33 028,0			
По ср значению	р.	32 975,0			
По степенной функции ~	р.	2 249			
Стоимость объекта оценки (min.)					
округленно до 100 руб.		33 000,00р.			

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ)

1. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-139778285>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-139778285

Недвижимость на продажу > Краснодарский край > Анапа > Номер в каталоге: 139778285

5 600 000 РУБ. **Офис на продажу** **В избранное**

Рассчитать ипотеку ул. Лермонтова, Анапа, Краснодарский край Анапа



Компания: **АН**
Размещает объявления: 1 год 1 мес.
Объявлений о продаже: 27
Объявлений об аренде: 4

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk ok fb tw g+

Зарегистрироваться

Офисное помещение, 113 м²

Продаю офисные помещения в цоколе, площадь 113 кв.м, поделенные на 5 офисов, уже с арендаторами, готовые, с ремонтом, с/у, готовый бизнес, документы в собственности

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 5 600 000 РУБ.	Площадь: 113м ²
Цена за м ² : 49 558 РУБ.	Дата обновления объявления: 02/12/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 02/12/2015
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 139778285

2. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-138728299>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-138728299

Search Site Safety Do Not Track Weather Facebook

1 650 000 РУБ. **Офис на продажу** В избранное
Бульвар Евсюкина 14, а, Анапа, Краснодарский край
Анапа

Рассчитать ипотеку



Компания: **Сергей**
Размещает объявления: 3 года 7 мес.
Объявлений о продаже: 3

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o f t g+

Зарегистрироваться

Следите за информацией об

Помещение

Продаю цоколь, 50м готовый с ремонтом, свет, вода, кон-ция. Отопление электр. СРОЧНО! Торг

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 1 650 000 РУБ.	Площадь: 45м²
Цена за м²: 36 667 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/11/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 02/03/2014
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 138728299

3. <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-138576071>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-anapa-138576071

Search Site Safety Do Not Track Weather Facebook

2 500 000 РУБ. **Офис на продажу** В избранное

Терская ул, Анапа, Краснодарский край
Анапа

Рассчитать ипотеку



Компания: **Ирина**
Размещает объявления: 2 года 7 мес.
Объявлений о продаже: 11
Объявлений об аренде: 4

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Офисное помещение, 60 м²

Цоколь, два отдельных помещений (30 и 15 кв.м), подсобное помещение, с/у, коридор. Две телефонные линии, интернет, отопление центральное, сплит система. Ремонт. Два входа с улицы и подъезда, парковка.

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 РУБ.	Площадь: 60м²
Цена за м²: 41 667 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/11/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 24/11/2015
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 138576071

Расположение

Терская ул, Анапа, Краснодарский край

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.12.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU23301000-4/2 от 18.01.2012 г.
Акт приема-передачи нежилого помещения к Договору участия в долевом строительстве № 0001-АБ от 21.11.2008 г. от 19.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "УРАЛСИБ-Строительные инвестиции" под управлением ООО УК "УРАЛСИБ Эссет Менеджмент, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев., Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом №56.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 59,2 кв.м. Этаж: Цокольный этаж № б/н.

Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, д. 23, корп. 1, неж. пом. 100

Кадастровый (или условный) номер:
23:37:0101054:553

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
27.12.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/113/2013-333

Регистратор:  / Лылина Н. К. /



23-AM 418968



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.12.2013 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU23301000-4/2 от 18.01.2012 г.

Акт приема-передачи нежилого помещения к Договору участия в долевом строительстве № 0001-АБ от 21.11.2008 г. от 19.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "УРАЛСИБ-Строительные инвестиции" под управлением ООО УК "УРАЛСИБ Эссет Менеджмент, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом №56.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 82.7 кв.м. Этаж: Цокольный этаж № б/н.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, д. 23, корпус 1, нежилое помещение № 101

Кадастровый (или условный) номер:

23:37:0101054:611

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.12.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/113/2013-332

Регистратор:

/ Лылина Н. К. /



23-АМ

418966





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 20.01.2014 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU23301000-4/2 от 18.01.2012 г.
Акт приема-передачи квартиры к Договору участия в долевом строительстве № 0001-АБ от 21 ноября 2008 года от 19.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "УРАЛСИБ-Строительные инвестиции" под управлением ООО УК "УРАЛСИБ Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом № 56.

Вид права: собственность

Объект права:

Помещение, Цокольный этаж № б/н, назначение: нежилое. Площадь: общая 94.1 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крылова, дом 23, корпус 1, нежилое помещение 103

Кадастровый (или условный) номер:

23:37:0101054:623

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.01.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/006/2014-032

Регистратор:

/ Лылина Н. К. /

23-АМ

466594



ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

КОПИЯ



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29.12.2007

Рег. № 1365-07

ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»

является членом

*НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*

Президент НП АРМО



Рутгайзер В.М.

г. Москва



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1379/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1379/15 от 07.07.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Северо Западное аналитическое бюро оценки и экспертиз»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	188760, Ленинградская область, г.Приозерск, ул.Красноармейская, д.21, кв.83
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» июля 2015 г. по «19» июля 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 07.07.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
доверенности №114/15-ЦО-27 от 07.07.2015г.

(Игтаев А.П.)

М.П.

«07» июля 2015г.



Страхователь:

ООО «Северо Западное аналитическое бюро
оценки и экспертиз»

Исполнительный директор
на основании доверенности №005 от 31 января 2015 г.

(Дьяконов В.П.)

М.П.

«07» июля 2015г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007

Дата

№

736-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Кузнецов Николай Николаевич

(Ф.И.О. оценщик)

Паспорт 41 03 №050820, Отделом внутренних дел Приозерского района
Ленинградской области, 11.03.2003 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)", диплом о
профессиональной переподготовке ПП № 983101, 26.05.2006 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 173 от « » 09.10.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность: руководящего лица



Петровская Е.В.

Москва



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МНБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 261

**из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,**

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Кузнецов Николай Николаевич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Кузнецов Николай Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

09.10.2006

за регистрационным № 173

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 092

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

КУТУРОВ ГЕННАДИЙ ГРИГОРЬЕВИЧ

Ленинградская область, Приозерский р-н, п.г.т. Кузнечное, ул. Приозерское шоссе, д. 5, кв. 4
Паспорт 41 03 №265453 выдан Отделом внутренних дел Приозерского района Ленинградской области 22.08.2003г.

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

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

сф. 04. 2013 № 408- В/2013

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Кутурова Геннадия Григорьевича о том, что **Кутуров Геннадий Григорьевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «26» ноября 2012 года за регистрационным номером 092.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ «СИНЕРГИЯ»

30.06.2011 г. СЕРТИФИКАТ № 9934

Выдан *Кутурову Геннадию Григорьевичу*

в том, что он прошел обучение на курсах
«Оценка стоимости недвижимости»
(20 – 30 июня 2011 г.), организованных
Московским финансово-промышленным
университетом «Синергия»,
и успешно сдал контрольные мероприятия.

Ректор, д.э.н.,
профессор



Ю. Б. РУБИН



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-988/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-988/15 от 18.01.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кутуров Геннадий Григорьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Ленинградская обл., Приозерский р-н, п.г.т. Кузнечное, ул. Приозерское шоссе, д. 5, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 300 (Две тысячи триста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» января 2015 г. по «17» января 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.01.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0609/14-УО-1 от 10.04.2014г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Кутуров Геннадий Григорьевич

(Кутуров Г.Г.)

«18» января 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1701/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1701/15 от 01.11.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кузнецов Николай Николаевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Приозерск, Ленинградская область, ул. Гоголя, д. 43, кв. 5
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2015 г. по «31» октября 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 01.11.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№ 0495/15 ЦО-2 от 10.04.2015г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Кузнецов Николай Николаевич


(Кузнецов Н.Н.)
«01» ноября 2015г.