Отчет об оценке Заказчик

 $N^{\circ}23/02-10$ от 02.02.2023г.

ООО «Цитадель Э.М.» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Панорама»

Москва 2023



ИНН 7709911574 т. +7(495) 181-55-88 info@vorposten.ru 107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10 www.vorposten.ru





Генеральному директору ООО «Цитадель Э.М.» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Панорама» Лебедевой Е.В.

Уважаемая Елена Васильевна!

В соответствии с Договором №14/02/25 от 15.05.2014 г., и Заданием на оценку №П/П/019 от 30.01.2023г., специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению справедливой стоимости 3 (три) жилых помещений, находящихся по адресу - Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67.

Целью оценки является определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-Ф3 от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 02.02.2023 г., составляет:

213 411 000 (Двести тринадцать миллионов четыреста одиннадцать тысяч) рублей

В том числе:

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 467,8 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	102 873 000 (Сто два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи)
2	Помещение, общей площадью 507,6 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81	23:37:0101001:465	110 538 000 (Сто десять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч)

Источник: расчеты Оценщика

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор



П.В. Дергачёв



ИНН 7709911574 т. +7(495) 181-55-88 info@vorposten.ru

107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10 www.vorposten.ru

SOLUTIONS know the price

> ОТЧЁТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 2 (ДВА) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. АНАПА, ПР-КТ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 3, ВКЛЮЧАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЕМ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:37:0101001:67, В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. Задание на оценку	
1.2. Применяемые стандарты оценки	
1.3. Сведения об оценщике и заказчике	
1.4. Основные факты и выводы	
1.т. Основные факты и выводы	1
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЦИ	
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
РАЗДЕЛ З. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
РАЗДЕЛ 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и ре расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намети на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ившихся
5.2. Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам 1 квартала 202	
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	27
5.4. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки	
РАЗДЕЛ 6. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.АНАПА КРАСНОДАР КРАЯ	
6.1. Анализ Предложения	30
6.2. Анализ продаж	31
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
7.1. Анализ земельного участка как условно свободного	
7.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями	
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	
8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных	34
стандартов оценки	
8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям международного стандарта финан отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"	
8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13	35
8.4. Этапы проведения оценки	
8.5. Общее описание подходов к Оценке	
8.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества	
8.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода	
8.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	
8.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода	
8.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов	
8.8. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости	50
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬ	
подходом	52
9.1. Методология оценки	
9.2. Выбор объектов-аналогов	52



РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	59
РАЗДЕЛ 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	60
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	61
РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЯ	62
14.1. Документы оценщика	62
14.2. Копии материалов по объектам-аналогам	68
14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета	72

Раздел 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Таблица 1-1. Задание на оценку

таолица 1-1. Задание на оценку			
Объект оценки:	Недвижимое имущество — 2 (два) жилых помещения, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67		
Месторасположение объекта оценки:	Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3		
Состав объекта оценки, кв. M^1	 Помещение, общей площадью 467,8 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-IX, пом.81; Помещение, общей площадью 507,6 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81 		
Существующие имущественные права на объект оценки: Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения	Общая долевая собственность Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление		
(обременения) этих прав: Цель оценки:	Определение справедливой стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Вид определяемой стоимости:	Определение справедливой стоимости для целей определени стоимости чистых активов и расчетной стоимост инвестиционного пая Фонда.		
Дата оценки:	01.02.2023 г.		
Предпосылки стоимости	1) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива посредством его использования в сочетании с другими активами в качестве одной группы (как они установлены или иным образом сконфигурированы для целей использования) или в сочетании с другими активами и обязательствами. 2) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива как самостоятельного актива. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании как самостоятельного актива, то справедливая стоимость актива цена, которая была бы получена в рамках текущей сделки по продаже данного актива участникам рынка, которые бы использовали данный актив в качестве самостоятельного актива.		

¹Общая площадь объекта оценки (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.



Ulun VORPOSTEN | SOLUTIONS |

Сведения о		
предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет сведений	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.). А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых	
Срок проведения оценки по Договору:	2 (два) рабочих дня	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	 Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее − Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее − Отчет), в письменной форме или в ходо деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается каг достоверная. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания из содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель несет ответственности за точность описания (и сами факты существования несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) 	

несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для



Посодные данные, которые использованы Исполн3ителя при подготове Отчета, считаютая достоверными и полученными за надежных источников. Те не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точности поэтому там, где возможно, делались ссылки на источных информации Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в иссодным (Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в иссодным исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в иссодным исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень изакачика о характеристики объекта, степень изакачика о характеристики с состояних объекта, степень изакачика о характеристиких и состояних объекта. □Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документам представленных Заказчиком, расставляющим к истиные) и не несе ответственности за вопросы соответствующих стакачиком расставленных заказчиком расставляющим к истиные) и не несе ответственности за вопросы соответствующието характеры. □Исполнитель не проверодит технических экспертиз и исходил из отсутствия каки либо скрытых фактов, влияющих жестритующим сителенных обираумемы при визуальном осмотре. На Исполнитель не лежит ответственность за обыружемы при визуальном осмотре. На Исполнитель не лежит ответственность за последующие изменения социальным, эксномичести действительно токим на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальным, эксномичести действительно ответственность за последующие изменения социальным, эксномичести действительно ответственность за последующие изменения социальным, эксномичести действительно ответственность за последующие изменения социальным, эксномичества последующим изменения социальным, эксномичества на лежительного за последующим за ответственность за последующим за ответственность за последующим за ответственност		оценки. Права на ооъекты оценки считаются достоверными и достаточными для
Отчета, ситатотся достоверными и полученными из надежных источников. Те не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолотнуту точности поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации Исполнитель не может ответственности за последствия неточностей в исходны данных и их влияние на результаты оценки. В процессе которого определи физическое наличее объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и камественных аражетеристик объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, прове объекта, — «Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта. — «Исполнитель не занимался измерениями физических праметров объекта. — «Исполнитель не занимался измерениями физических праметров объекта. — «Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки измерениями физических поставленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственность по обнаружению при визуальном осмотре. На Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки избо скрытью, факторь, выпакимы объекта делиментельно тольк на дату оценки. Исполнитель пелимает на себя ответственность и объекта оценки и выпаким оподобым убактав. — Мнение Исполнитель пелимает на себя ответственность последующие изменения социальных, экономических и оридических условий которые мелут повлитьт на стоимость, объектов оценки. — Отчето бо оценке содержит профессиональное менение Исполнителя относительного изменения объекта оценки и не вяляется гарантией глого, из в ценку, указанны в отчете, истопызования сторон, уменые сторон вести переговоры, или други факторов, учикальных для для данной сточмости в результате действия таки факторы, учикальных разильных объекта оценки, кото на действимы материальных объекта о		рыночного оборота данного имущества.
не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точном том том том том том том том том том т		
поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации Исполнитель ин исет ответственности за последствия неточностей в исодины данных и их влияние на результаты оценки. Исполнитель проверел сомотр объекта оценки, в процессе которого определи физическое наличие объекта, визульные соответствие осматриваемого объекта делем и кечественные характеристик объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визульно, прове фотографирование объекта в целом и его оставеных частей, интерьирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состояни объекта. □ «Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документа представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки которые не могут быть обнаружены при визульном осмотре. На Исполнитель не документа представленных бактов. □ Менеие Исполнитель обнаружены при визульном осмотре. На Исполнитель на даят у оценки. Исполнитель овеличины стоимости афектовительность по обнаружению подобных фактов. □ Менеие Исполнителя относительно величины стоимости афектанительность по обнаружению подобных фактов. □ Отчет об оценке содержит профессиональное ненение Исполнителе и токуме которые могут повиться объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное ненение Исполнителя относитом быть обнаружения от ображения токуме и порычности объекта оценки и не вяряется гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, состоворь, или други факторов, или други факторов, умикальных для данной сремки. □ Отчет, составленный во исполнитель будит хранителя го нестине когальна точем и может отличаться от онененный готочно и результаты материалься, исполнатель не исполнатель в потрету устовора, считателя достоверьным лишью результаты и оставлены в Отчете, приведены и отрактамения от объекте представлению точных данных. Поточну дли переставленны в		
Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в иссодны данных и их влияние на результаты оценки. □ Исполнитель провел осмогр объекта оценки, в процессе которого опредерения физическое наличие объекта, заумальное соответствие осматриямемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характерисмобъекта, степень чаноса и устареваний, идентифицируемых визульно, прове фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюогровами соответствующих соответственности за вопросы соответствующего характеры. □ Исполнитель не занимался измерениями физических представленных Заказчиком, расстатривались как истинных и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертия и исходии из отсутствия какоу либо скратьки фактов, влияющих на величниу стоимости объектов сисковных которые не могут объектов оценки и не завеличных стоимости, абъектовного тольк которые не могут объектов оценки. □ Ответственность по обнаружению подобных фактов. □ Менение Исполнитель и поточетнью величины стоимости действительно тольк из доставленных доставленных и последующие изменения социальных, закономнеских и (оридических усповых которые могут повышить на стоимость объектов оценки). □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителем. Реальная и сисковным и социальных в сочита в истольнительного толькостно быского оценки. □ Отчет, составленный во исполнителью теменов отмоготи в разультате действия таки факторов, учикальных для данной стелки. □ Отчет, составленный во исполнителе ной сетим переговоры, или други факторов, учикальных для данной стелки. □ Отчет, составленный во исполнителе будит хранителе погод теменов объектов представлены и отчетую в разультать может будит хранительной стоимост (при зомы в архиментым доставленный будит действиться когот в на отчется представленный буд		
Данных и их влияние на результаты оценки. □ Исполнитель провено смотр объекта оценки, в процессе которого определи физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, прове фотографирование объекта и устареваний, идентифицируемых визуально, прове фотографирование объекта и степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, прове фотографирование объекта и степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, прове объекта в целями объекта. □ Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документа представленных закачником, расстатривались как испинаные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертия и исходии из отсутствия какио либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружению подобных фактов. □ Менечей Исполнитель относитель при выхуальном сомотре, На Исполнитель не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. □ Менечей Исполнитель относительно запичения осциальных дактов. □ Менечей Исполнитель относительных отножения растовительно тольк на дату оценки. Исполнитель е причимает на себя ответственность по поскрующие изменчия осциальных, зокомочическом и подумекту спольжом которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное инене Исполнителя относительно стоимость объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указаны в Отчете, используателя стоимость, определенным Исполнителя относительных для данной сселки. □ Отчете, используателя стоимость, определенным Исполнителя относительных для данной сселки. □ Отчете, используателя стоимость, определенным Исполнительном использу представляет за собой ссельных для или други факторов, уникальных для данной ссельны. □ Исполнитель не намыжения объектов объекто в представлены в Отчете, приведены котутельных договскованиях		
□ Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определяния физическое наличие объекта от приментами устанавливающим количественные и качественные характерицию объекта, степень качноста и устареваний, идентифицируемых визуально, прове фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервыоирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состояющей объекта. □ Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и иссодил из отсутствия какки которые не могут быть объектов оценки которые не могут быть объекружены подобних фактов. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и иссодил из отсутствия какки которые не могут быть объекружению подобных фактов. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и иссодил из отсутствия какки которые не могут объектов офизуальном осмотре. На Исполнителе не лежи ответственность по обваружению подобных фактов. □ Менеие Исполнитель отнотиельно величины стоимости действительно токном объектов оценки. И сполнитель не принимает на себю ответственность за последующие изменения социальных, зкономических и горидических условий которые могут повыть на систем принимает из объектов оценки. □ Отчет, используется стоимость, определеннам Исполнителем. Реальная цен сделки и может отпичаться от оцененной стоимость в результате действия таки факторов, как мотивация стором, умение сторов вести переговоры, или други факторов, как мотивация стором, умение сторов вести переговоры, или други факторов, умикальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным польжений к Отчет не все использованных при праео высовать от честе (или любую его часта инаме, чем это передожения к рожения рожения подажения похвателены. В отчетельные для поимаеми содержания рома и		
физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественых карактеристико объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, прове фотографирование объекта в целом и его составных частей и состояни объекта. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (сее размеры и объекнь, которые содержатся в документа представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических эксперицего характера. Исполнитель не проводил технических успериты и коходил из отсутствия какио либо скрытых фактов, в имене исполнитель объекта последующей изменения социальных домонических и рефирименских успериты последующей изменения социальных, экономических и редирических успериты объекта оценки. Отчет бо оценке содрежит профессиональное менеше Исполнителя относительных оторые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителя относительных оторые менеше бисполнителя относительных отменения быторы, учикальных для данной стоимости в результате действия таки факторов, учикальных для данной стоимости в результате действия таки факторов, учикальных для данной стоимости в результате действия таки факторов, учикальных для данной стоимости в результате действия таки факторов, учикальных для данной стоимости в результате действия таки факторов, учикальных для данной стоимости переговоры, или друг факторов, учикальных для данной стоимости в предулется достоворов, или друг факторов, учикальных растова, учикальных для данной стоимости переговоры, или друг факторов, учикальных для		
документам, устанавливающим количественные и качественные характеристик объекта, степень износа и устагреваний, идентифицируемых уально, прове фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьоировани соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоями объекта. □ -Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах представленных заказчамком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за выпрока соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки либо скрытых фактов, вликопших на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнитель електорые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе и лежи степеньность по обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе и лежи / Исполнитель в въличины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и (роидических условий которые могут попытить не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и (роидических условий которые могут попытить на стоимости, определенная Исполнителем. Реальная цен станим степеньность и систем об пределенная (исполнителем на серействия таки факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполночение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Стчету являются его нестъемноем часты факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполночение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к отчету станивания об стчету, составленный во исполнителем бак наблае сущения и отчету, составленный в отчету, составленный в отчету, составленный в отчету, составленный в отчету, составления и отчету, отчету при этом в архивы дольжения с отчету по н		
объекта, степень износа и устареваний, идентифицируеных визуально, прове фотографирование объекта в целом и его сставтвих частей и состояни объекта. □ Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документая представленных заказчиком, рассматривались как исиничные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каким либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценко которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре им исполнитель е пред не могут быть обнаружены при визуальном осмотре не могут быть обнаруженым оподобных фактов. □ Менеие Исполнитель от обнаруженым подобных фактов. □ Менеие Исполнитель от принимает на себя ответственность за последующим изменения социальных, закономнеских и сполнических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительное ком при отчетельное могут опъяниять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оценной стоимость и бъекта оценком на объекта оценком на объекта оценной и не является гарантней того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оценной стоимости в резульная цен сделки может отличаться от оценной стоимости в резульная цен сделки может отличаться от оценной стоимости в резульная центоры, указанные полнителем. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его нестъемлемой частью. □ Отчет, составляета за собой право включать в состав приложений к Отчет, поставленный от ситетов, изманиться соглавленный по округенным полном объеме. Приложения объеме приложения и праничения по окражения показатать и ны образающими на отчете, приверенный отчете, приверенный отчете, п		
фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюировани соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состояни объекта. - Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объекы, которые содержатся в документа представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки либо скрытых фактов, в лизиоцих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальном сокторь. На Исполнитель електоты объекторые не могут быть обнаружены при визуальном сокторь. На Исполнитель не лежим тотентовые причимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут попизить на стоимость объектов оценки Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимосты объекта оценки не является гарантией гото, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отичаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемленой часть Исполнителем как наиболее существенные диполнителем как паком и полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемленой часть Исполнителем как наиболее (ущественные диполнения к сотчет При этом в архиве Исполнителя будут храниться колии всех существенны материалов, исполнатель на канаболее существенные диполнитель как наиболее (ущественные диномы в добавленную гочаств инаматериалов, использованы при подготовые показатель сотчета, коли всех существенным натериалов, использования от предуставлены в Отчете, приведены округленны значения показать и на объекта на отчете, приведены округленны зн		
объекта. - Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документа представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. - Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе на лежит ответственность по обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе на лежит ответственность обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе на лежит ответственность обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе на лежит ответственность за последующие изменения социальных, эксномических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительня стоимости объекта оценки и не является гараитией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость объектов оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительня стоимости объекта оценки и не является гараитией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость объектов оценки. - Отчет, составляетный во используется стоимость и врезультате достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. - Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованных для данной средим. - Отчет, составленный во использованные для понимания содержания Отчет При этом в дяжие Исполнителя будут хранится котользования использования использования и при укратительного договором. - В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленым значения показатель и получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значий по округленым значения показательи. Использования точных данных. Поэтому при раковется тотоговых даканным образом по поводу оставленного Отчет		фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование
□ -Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекто оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документая представленных Заказчиком, рассматривались как испинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. □ (исполнитель не проводил техническия хиспертиз и исходил из отсутствия какии либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальнымо скотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. □ (менеи Екполнитель не принимает на себя ответственность на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономнеских и коридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительны стоимосты объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительных ократувательного от оцененной стоимосты объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителея относительных стоимосты объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителея относительного от оцененной стоимосты объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителея относительном объектов оценки объектов оценки объектов оценки объектов оценку объектов оценку объектов оценку офакторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, осставленные документы, а лишь те, которые представлени исполнительном аки набось объектов оценку к Отчету являются его неотъеменном и астыменты и отчете, отчетавленные документы, а лишь те, которые набось объектов оценки и отчете, приведены отчете, при в весе существенные для поимамания осдержания отчете. □ От исполнительного договором. □ На Заказчик, ни Исполнитель е могут использовать Отчете (при закию отчете, при ведечеть об отчете, от		соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии
оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документая представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каки либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценко которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе плежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель величины стоимости действительно тольк исторые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки. Отчет об оценке оцержит профессиональное мнение Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки. Отчет, составляенный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнителье мак мотивация сторон, умение сторон умение переговоры, или други факторов, как мотивация сторон, умение сторон умение переговоры, или други факторов, умикальных для данной сделки. Отчет, составляенный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнителем как наиболее существенный для понимания сотъемлемнам и отчете. При этом в архаве Исполнителя будут хранится бонимать с не все использованым при готорым закания Отчета. Изаказчик, ни Исполнитель не могу использовать Отчете. При эказанным сотрамения и при использовани точных данным разультаты могут несколько не совласть с указанным в обугленны значения показатели полу		
предстваленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несе ответственности за вопросы соответствующего характера. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каким либо скрытых фактов, влияющих на величнину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальном сомотре. На Исполнителе не премогителен премогителен премогителен премогителен премогителен премогителен премогителен премогителен на принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содрежит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией гого, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости объекта оценки. Отчет, обставленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет при этом в архиве Исполнитель будут храниться копии всех существенным материалов, использованные документы, а лишь те, которые представлений и представлены в образом и предусмотрено Договором. Назаказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором и помазателей. Итоговые показателы в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показателы в Отчете, при использовани точных данным результать могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде исифетельновать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объе		
ответственности за вопросы соответствующего характера. □ Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия какию либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнитель на лежит ответственность по обнарумению подобных фактов. □ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответенность з последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложений к Отчет не все использованные документь, а лишь те, которые представлен и Сполнитель е документь, а лишь те, которые представлен и Сполнитель е документь, а лишь те, которые представлен и Сполнителя будут храниться копил всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ На Заказчик, ни Исполнителя не могут использовать Отчет (или любую его част иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленыя значения пожазатели. Получены при использования точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны значения пожазатель. Итоговые показатели но пусчены при использования точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленыя значения пожазатель и получены пусчетными режительного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ Отислителя не пот		
Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть обнаружению подобных фактов. □ Мнение Исполнителя относительно поситы по обнаружению подобных фактов. □ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, зономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости батом, что в целях, указанны в Отчете, используется от оцененной стоимости батом, что в целях, указанны в Отчете, использоваться от оцененной стоимости батом факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, оставленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету вяляются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель коставлеет за собой право включать в содержания Точете При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ На заказчик, ин Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ На заказчик, ин Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе- чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показатели! . Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчеге итоговых значений по округленыя значения показатели! . Итоговые показатели получены при использовать иточных данных. Поэтому при пересчеге итоговых значений по округленны значения показателем получены получены по лочени		
либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки которые не могут быть объектов объектов оценки. Исполнитель на лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. □ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и коридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки и коридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки и коридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанныв в Отчете, используется стоимость, огределенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, уникальных для данной слелки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные докуметьть, а лишь те, которые представлен (Исполнитель мак наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будят храниться полии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предуставлены в Отчете, приведены округленны значения посказатели. Потучены при использования точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны значения повказатели. Итоговые показатели получены при использования точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны значения повказатель! Итоговые показателя в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов или помещения договора иные допущения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничени		
которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе н лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на далу оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономичски и юридических условим которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки. Отчет, остогавленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованные документы, а лишь те, которые представлены материалов, использованных при подготовке Отчета. Ци Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часта иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным разультаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или сещетельного вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные долущения и ограничения на котекственного помещений, долей в жилых домах ил помещениях не по		
лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. □ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является тарантией того, ито в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителям. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчет При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подстотовке Отчет. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчете (или любую его часть иначеч, чем это предусмоттрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных далных. Поэтому при пересчете итоговы значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененых объектов оценки, кром как на основании отченых даленьного Точета или оцененько бъектов оценки, кром как на основание от оповору составленного Отчета или оцененных объектом и ограничения и ограничения, не указанные выше представлены		
Менеие Испольителя относительно величины стоимости действительно тольк на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. □ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия такк факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнительм как наиболее существенные для понимания содержания Отчет. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленыы значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных таблицах, которые представлень в Отчете, от иначений по округленыы данным разультаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или семдетельствовать ины образом по поводу осставленного Отчета или оцененньх объектов оценки, кром как на основания договора иные долущения и ограничений на стади заключения Договора иные долущения и ограничения н		
на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность з последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительное точмости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнителем оказанные документы, а лишь те, которые представлен Исполнителем оказанные документы, а лишь те, которые представлен исполнителем оказанных при подготовке Отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете истовых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основание и получения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений и ограничений на стади заключения договора иные допущения и ограничений и ограничений на стади заклю		
последующие изменения социальных, экономических и юридических условий которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителяем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнительем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнитель будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. Ни заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существеные Иные существенные Не известны на момент оценки		
которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительн стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанныя в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчете При этом в архиве Исполнителя будту храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показателен в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показательны в Отчете, приведены округленны данных Данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным показателей. Итоговые показательны в Отчете, округленны данным показателей. Итоговые показательны в Отчете, образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В сяязи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений на стади заключения договора иные допущения и ограничений на стади заключения договора иные допущений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные Отраничения оценки Отраничения на		
точности объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанны в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные Иные существенные Не известны на момент оценки Оценка проводится без проведения осмотра		
в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цен сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. □ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсустствуют		□ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно
сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таки факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в осстаев приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса Ре реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные Оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных
факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или други факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составляенный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанным в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляеть в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Отраничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
факторов, уникальных для данной сделки. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. На Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часты иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничений, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные Не известны на момент оценки Остраничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра		
Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлен Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимости Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Ограничения оценки Ограничения на Отсутствуют		
полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенны материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, и Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часты иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах и помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Осраничения оценки Осраничения оценки Осраничения оденки Осраничения на Остутствуют		
 □ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчет не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. □ При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. □ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часты иначе, чем это предусмотрено Договором. □ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют 		
не все использованные документы, а лишь те, которые представлени Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения Оценки Осраничения оценки Отсутствуют		
Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. ☐ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часты иначе, чем это предусмотрено Договором. ☐ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленным значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. ☐ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. ☐ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. ☐ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Осраничения оценки Осраничения оценки Осраничения на Отсутствуют		
При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенным материалов, использованных при подготовке Отчета. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Осраничения оценки Осраничения на Отсутствуют		
материалов, использованных при подготовке Отчета. ☐ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. ☐ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. ☐ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. ☐ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. ☐ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть иначе, чем это предусмотрено Договором. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Осраничения оценки Осраничения оденки Осраничения на Отсутствуют		
В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленны значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Окрастны на момент оценки Осраничения оценки Осраничения осмотра Отсутствуют		 Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть)
значения показателей. Итоговые показатели получены при использовани точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленны данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Осраничения на Отсутствуют		□ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные
данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. □ От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании
 От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать ины образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Отраничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют 		точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным
образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кром как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызов суда. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
суда. □ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. □ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Отраничения на Отсутствуют		
В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стади заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
представлены в Отчете об оценке. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах ил помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Ограничения на Отсутствуют		
Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается. Иные существенные допущения Ограничения оценки Ограничения на Отсутствуют		
Иные существенные допущения Ограничения оценки Ограничения на Отсутствуют Не известны на момент оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют		
допущения Ограничения на Отсутствуют	Иные сушественные	
Ограничения оценки Оценка проводится без проведения осмотра Отсутствуют	•	не известны на момент оценки
Ограничения на Отсутствуют		Ougusta spanarutas 600 spanaruta acusara
· UTCVTCTBVЮT	•	оценка проводится оез проведения осмотра
MCDORLED PAUMA OTCYTCTBYIOT	Ограничения на	OTCVTCTBVIOT
ทดาเอาเออบอลิทิทิต,	использование,	Отсутствуют
	,	

распространение и публикацию отчета объекта оценке объекта оценки	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.2. Применяемые стандарты оценки

Таблица 1-2. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Используем ые стандарты оценки:

А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая «Общество организация некоммерческое партнерство профессиональных экспертов и оценщиков»

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Табл. 1	3. Свед	дения (об (оценщике
---------	---------	---------	------	----------

ОИФ	Терсков Иван Евгеньевич (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО"). Регистрационный номер №952.24 от 24.02.2010г.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО") Свидетельство № 00952 от 24.02.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Терсков Иван Евгеньевич подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 196455, выдан Алтайским государственным техническим университетом им.И.И. Ползунова «АлГТУ» 11.12.2009 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «оценка недвижимости» от 18.08.2021г. №028243-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №0991R/776/40840/22 от 05 декабря 2022г., выдан АО «Альфастрахование» Лимит ответственности 5 000 000 руб. Срок действия с 12.12.2022г. по 11.12.2023г.
Местонахождение оценщика	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона	8-495-181-55-88
Почтовый адрес	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Адрес электронной почты оценщика	i.terskov@vorposten.ru

Табл. 1-4. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост Солюшнс"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012
Местонахождение	107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)



Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ПАО САК "Энергогарант" №220005-035-000129 от 29.09.2021г., срок страхования с 10.10.2022 г. по 09.10.2023г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.		
Табл. 1-5. Сведения о заказчике	717		
Заказчик:	ООО «Цитадель Э. М.» Д.У. ЗПИФ недвижимости		
Реквизиты Заказчика:	«Панорама» 127051 г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 13, строение 1, пом. IV, комн. 1A. ОГРН: 1057746368096, дата присвоения: 04.03.2005 г.		
Банковские реквизиты Заказчика:	ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама", ИНН 7708554841, КПП 770701001, р/сч 40701810700000063200 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823		
1.4. Основные факты и выв	ВОДЫ		
Объект оценки:	Недвижимое имущество — 2 (два) жилых помещения, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67		
Местоположение объекта оценки:	Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3		
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» под управление ООО «Цитадель Эссетс Менеджемент» (общая долевая собственность)		
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление		
Дата оценки: Дата составления отчета:	01.02.2023 г. 02.02.2023 г.		
Основание для оказания услуг:	Договор №14/02/25 и задания на оценку №П/П/019 от 30.01.2023 г.		
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода: Стоимость объекта оценки в	Не применялся Не применялся		
рамках затратного подхода:			
Стоимость помещения, общей площадью 467,8 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-IX, пом.81, в рамках сравнительного подхода:	102 873 000 (Сто два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи) рублей		
Стоимость помещения, общей площадью 507,6 кв. м., расположено по адресу Краснодарский край, г.	110 538 000 (Сто десять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч) рублей		



Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81, в рамках сравнительного подхода:		
Справедливая стоимость объекта оценки расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3:	213 411 000 (Двести тринадцать одиннадцать тысяч) рублей	миллионов четыреста
С уважением,	ФОРПОСТ В ТОТВЕТСТВЕННОСТВЕ	
Генеральный директор	Солюшнс за подклати п	_ П.В. Дергачёв
Оценщик	- The state of the	_ И.Е. Терсков

Раздел 2. Допущения И ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении справедливой стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли – продажи жилых помещений
- В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества (квартир), расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пркт Революции, д. 3 оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- В процессе проведения настоящих расчетов за единицу сравнения был принят 1 квадратный метр общей площади жилого помещения, подлежащего оценке. Данный выбор обусловлен составом объекта оценки, представляющим собой набор квартир, имеющих значительно разнящуюся между собой площадь, расположенных на разных этажах здания (за исключением первого) и отличающихся по иным ценообразующим характеристикам. В данном случае усредненная оценка справедливой стоимости 1 квадратного метра условной квартиры позволит избежать серьезных расчетных ошибок и обеспечит низкую погрешность оценки всего объекта в целом, укладывающуюся в допустимые рамки.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

Раздел 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость²— наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Справедливая стоимость³— это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I).

Объект оценки- объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО-I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО-I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ΦCO-I).

²ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

³Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

UMAN VORPOSTEN

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО-І).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ΦCO-V).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО-V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО-V).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ФСО-II).

Допущение - представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (ФСО-І).

Наиболее эффективное использование— наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

Срок экспозиции объекта оценки – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости- объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

Ставка дисконтирования— процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации— процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.



Раздел 4. Характеристика объекта оценки

Объектом оценки являются 2 (два) жилых помещения, расположенные по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67.

Табл. 4-1. Описание локального местоположения

Показатель	Значение		
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280		
Расположение	Менее 200 метров от береговой линии		
Тип окружения, застройки	Жилая застройка		
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя		
Близость к скоростным магистралям	Около 3 км до Анапского и Супсехского шоссе		
Транспортная доступность	До аэропорта г. Анапа около 14 км, железнодорожный вокзал г. Анапа около 6 км, автовокзал г. Анапа около 2 км		
Качество обустройства двора:			
наличие зеленых насаждений	Есть		
наличие детских площадок	Есть		
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	³ Есть		
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	круглогодичных бассейна с теплой морской водой.		
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа Олимпийского резерва находится в 50-ти метрах. Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания		
Состояние прилегающей территории	Хорошее		

Источник: данные Заказчика

Табл. 4-2. Описание дома

Показатель	Значение		
Год постройки дома	2013		
Год последнего капитального ремонта	Не проводился		
Физический износ дома, %	6% (на основании методик определения износа зданий)		
Серия дома	Индивидуальный проект		
Тип фундамента	Железобетонный		
Этажность дома	14		
Материал стен	Монолитный		
Характеристика перекрытий	Железобетонные		
Напилио коммуниканий	Электрические сети; водоснабжение; канализация,		
Наличие коммуникаций	слаботочные системы		
Состояние подъезда	подъезда Отличное		
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративной плиткой/Хорошее		
Благоустройство дома (наличие лифта,	Tomodou Myconofinorod dudt kouci onyk ovnaua VIII		
мусоропровода, кодового замка/домофона,	Домофон, мусоропровод, лифт, консьерж, охрана, КПП. Видеонаблюдение.		
консьержа, противопожарная безопасность)	ридеопаолюдение.		

Источник: данные Заказчика

Табл. 4-3.Описание квартир

Показатель	Значение		
	., расположено по адресу Краснодарский край,		
	оции, д.3, блок К-IX, пом.81		
Кадастровый номер	23:37:0101001:397		
Этажи расположения квартир	12-13		
Общая площадь помещения, кв. м	467,8кв. м		
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных		
Наличие балкона/лоджии	Нет		
Высота потолков, м	3,0		
Вид из окна	Панорамный (по море) В квартире проведен эксклюзивный евроремонт ⁴ ;		
Состояние квартиры	Окна — пластиковые стеклопакеты ⁴ ;		
The second secon	Входная дверь – металлическая ⁶ ;		
	Кондиционирование – есть ⁴		
Наличие следов протечек на потолке	Her ⁴		
Необходимые ремонтные работы	Не требуются ⁴		
Объект подключен к системам электроснабжения,			
отопления, канализации, горячему и холодному	Подключен ⁴		
водоснабжению, газоснабжения			
Кухонная плита	Установлена/Электрическая ⁴		
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное ⁴		
Система отопления	Центральная ⁴		
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна ²		
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено ⁴		
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира ⁴		
	расположено по адресу Краснодарский край,		
	расположено по адресу красподарский край, ции, д.3, блок K-VII, пом.81		
Кадастровый номер	23:37:0101001:465		
Этажи расположения квартир	12-13		
Общая площадь помещения, кв. м	467,8кв. м		
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных		
Наличие балкона/лоджии	Нет		
Высота потолков, м	3,0		
Вид из окна	Панорамный (по море)		
	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт ⁵ ;		
C	Окна – пластиковые стеклопакеты ⁴ ;		
Состояние квартиры	Входная дверь – металлическая ⁶ ;		
	Кондиционирование – есть ⁴		
Наличие следов протечек на потолке	Her ⁴		
Необходимые ремонтные работы	не требуются ⁴		
Объект подключен к системам электроснабжения,	пе требуютел		
отопления, канализации, горячему и холодному	Подключен ⁴		
водоснабжению, газоснабжения	ПОДЮПОЧЕП		
Кухонная плита	Установлена/Электрическая ⁴		
Сантехника/состояние	Установлена/Электрическая · Установлена/Отличное ⁴		
Система отопления			
	Центральная ⁴		
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна		
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено ⁴		

 $^{^4}$ См. Раздел 2 настоящего отчёта

⁵ См. Раздел 2 настоящего отчёта

Текущее использование объекта оценки

Жилая квартира⁴

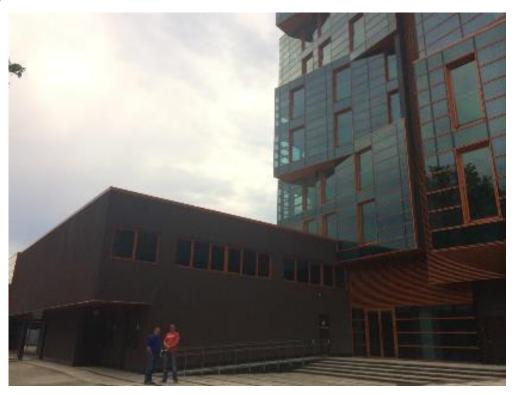
Источник: данные Заказчика

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фасад дома

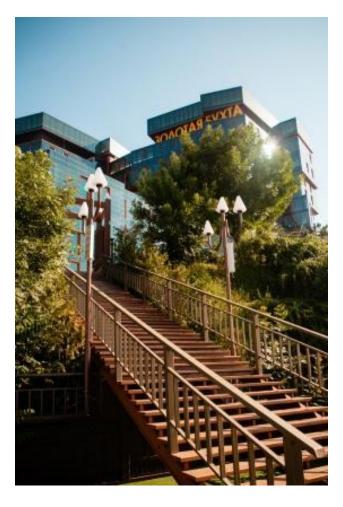


Фасад дома





Фасад дома



Фасад дома

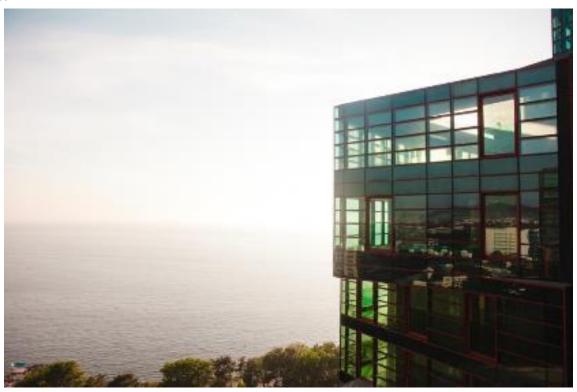
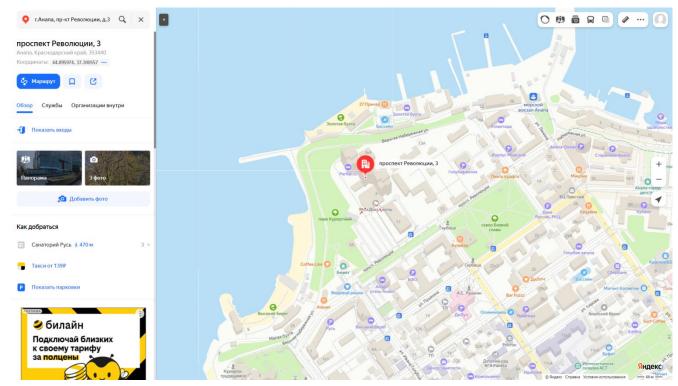




Рис. 4-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: www.maps.yandex.ru



Источник: www.maps.yandex.ru

Раздел 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

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

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учета, законодательные акты и административные решения).

Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности и перспективы всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объема сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдаленной перспективы основных показателей рынка.

24 февраля 2022 г. – начало специальной военной операции на Украине – открыло новый период русской истории и стало поворотным моментом в современной международной политике. Отношения России с Западом, неуклонно ухудшавшиеся в течение предыдущего десятилетия, окончательно разрушены. В ответ на действия на Украине Запад грозит превратить Россию в международного изгоя, последовательно блокирует её внешнеэкономические отношения, пытается воздействовать на российское общество путём изоляции его от внешнего мира. На фоне консолидации Запада вокруг США происходит сближение России и Китая. В мире формируются коалиции великих держав, противостоящих друг другу по важнейшим вопросам миропорядка и фундаментальным ценностям. Глобализация сменяется регионализацией, идёт раскол мира на противоборствующие военно-политические, финансово-экономические и технологические блоки. Политика доминирует над экономикой. Известная формула тридцатилетней давности выворачивается наизнанку: It's geopolitics, stupid! В этой фактически военной обстановке неизбежно «переиздание» Российской Федерации. Основное направление мер правительства – мобилизация всех имеющихся ресурсов и максимальное расширение экономических свобод внутри страны при одновременной поддержке социально уязвимых слоёв населения. Но это только первые неотложные меры. Стране требуются коренные перемены: перекрытие каналов, питающих коррупцию; переориентация крупного бизнеса на национальные интересы; новая кадровая политика с целью существенно повысить качество государственного управления на всех уровнях; общественная солидарность; возвращение фундаментальных – не денежных – ценностей в качестве основы жизни. Эти перемены, в свою очередь, невозможны без преодоления сохраняющихся элементов офшорного олигархического капитализма, широкой ротации и оздоровления властвующей элиты, государственного и административного аппаратов и – как следствие – перезаключения общественного договора между властью и обществом на основе взаимного доверия и солидарности.

Во внешней политике России произошёл переход от начавшегося в 2014 г. противостояния (конфронтации) с коллективным Западом к активной гибридной войне с ним. Гибридная война – это острое противоборство, включающее вооружённые конфликты (пока что непрямые) различной степени интенсивности, за исключением всеобщей ядерной войны; экономическую, финансовую и технологическую блокаду; информационную войну; кибератаки; терроризм; подрывную деятельность и так далее. Гибридная война - не «вторая холодная», поскольку Российская Федерация - не Советский Союз, да и остальной мир сильно изменился за прошедшие десятилетия. Но, как и холодная война, гибридное противоборство есть острая форма борьбы за новый миропорядок. На этот раз речь идёт о сохранении глобального доминирования Запада во главе с США или формировании полицентричной системы отношений без реального доминирования в ней какой-либо одной силы. Переход от конфронтации к гибридной войне означает, что время для манёвров и попыток убеждения «партнёров», «коллег» закончилось, вязкое противостояние с ними сменилось острым противоборством. Деградация отношений за последние два десятилетия проделала путь от так называемого разрыва в ценностях в 2000-х гг. до дефицита доверия в 2010-х и открытой враждебности в начале 2020-х годов. Соединённые Штаты и их союзники (МИД РФ определил список «недружественных государств») являются теперь не оппонентами, а противниками России. Запад рвёт связи с Россией – причём и с государством, и с обществом – во всех областях. Этот разрыв – надолго. Запад не «поймёт», не «помягчает» и не «подобреет» к России. Для западных стран Россия, названная угрозой и объявленная международным изгоем, стала важнейшим фактором внутренней консолидации вокруг США, и в этом качестве она незаменима в обозримом будущем. В любом случае возврат отношений между РФ и Западом к прошлому (будь то до февраля 2022-го или до февраля 2014 г. – можно продолжать) – однозначно невозможен. Цели противоборствующих сторон – самые решительные. Для Запада во главе с Вашингтоном главной целью является не просто смена политического режима в России, но и устранение России как крупной самостоятельной величины на мировой арене, в идеале – замыкание её на внутренних конфликтах и противоречиях. Для России главная цель – становление страны в качестве самодостаточной и не зависимой от Запада в экономическом, финансовом и технологическом отношениях великой державы, одного из центров и лидеров формирующегося нового полицентричного миропорядка. Эти цели не оставляют места для стратегического компромисса. Объективно многие задачи России совпадают с устремлениями ряда незападных государств – не только Китая, но отчасти Индии, других участников группы БРИКС. В то же время мировой «не-Запад», в отличие от Запада, не представляет собой коалицию, сплочённую общими интересами и ценностями. Интересы различных стран этой части мировой системы сильно различаются, противоречия между ними – например, между Индией и Китаем, Индией и Пакистаном, Ираном и арабскими странами – сильны и ведут к конфликтам. Ещё важнее то, что, в отличие от России (и Ирана), остальные ведущие страны Азии, Африки и Латинской Америки остаются глубоко интегрированными в американоцентричную финансово-экономическую систему, а многие политически и идеологически зависят от США. России в этих условиях не стоит рассчитывать на существенную помощь и поддержку со стороны незападных партнёров – достаточно будет их фактического нейтралитета, то есть неучастия в антироссийских санкциях. России в основном придётся полагаться на собственные силы. Тем не менее отношения России с двумя крупнейшими державами Азии – Китаем и Индией – имеют важнейшее стратегическое значение. Возвышение КНР закономерно привело к его конфронтации с Соединёнными Штатами, стремящимися сохранить если не доминирование, то первенство в мировой системе. В то же время благодаря поступательному развитию российско-китайских отношений на протяжении последних трёх десятилетий качество партнёрства между Москвой и Пекином стало беспрецедентно высоким. Острое противоборство между США и Россией, а также усугубляющаяся конфронтация между Америкой и Китаем объективно ведут к союзничеству нового типа – «без границ», но и без жёстких обязательств – между Россией и Китаем. В обстановке экономической войны с Западом Пекин для Москвы на всю обозримую перспективу – важнейший партнёр в сфере финансов, технологий, экономики. Гарантией этого партнёрства с китайской стороны является стратегический национальный интерес самого Китая. Отношения России с Индией опираются на давние традиции дружбы и взаимных симпатий. Рост значения и роли Индии в мире – в интересах России. Увеличение экономической мощи Индии, её технологическое развитие расширяют потенциал взаимодействия с Россией. В то же время противоречия между Дели и Пекином, а также политическое и экономическое сближение Индии с Соединёнными Штатами на фоне гибридной войны между США и Россией и всё более тесного сотрудничества между РФ и КНР бросают серьёзный вызов российско-индийским отношениям. Насущной задачей является укрепление стратегического партнёрства между Москвой и Дели с целью выведения его на уровень российскокитайского взаимодействия. В условиях, когда политика начинает доминировать над экономикой, важной задачей внешней политики России становится содействие смягчению индийско-китайских разногласий и вовлечение Индии в более тесное стратегическое взаимодействие как на двусторонней основе, так и на

платформах РИК, ШОС и БРИКС. В большинстве международных организаций, в которых участвует Россия, доминируют США и/или их союзники. Характерные примеры – Организация по запрещению химического оружия и Совет Европы. Выход РФ из Совета Европы – давно назревавший шаг. Даже Организация по безопасности и сотрудничеству в Европе, у истоков которой стоял Советский Союз, находится под определяющим влиянием западных стран. Исключение – Организация Объединённых Наций, где Россия как постоянный член Совета Безопасности располагает правом вето. Москве, занимающей активную позицию в ООН и её институтах, есть смысл гораздо больше сосре- доточиться на организациях незападных стран – БРИКС, ШОС, РИК, а также на организациях, в которых Россия играет ведущую роль, – Евразийском экономическом союзе и Организации Договора о коллективной безопасности. На всех этих площадках нужно развивать и продвигать глобальную повестку дня, контуры которой были изложены в совместном российско-китайском заявлении от 4 февраля 2022 года. Эти тезисы надо превратить в общемировую платформу для взаимодействия заинтересованных государств.

5.2. Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам 1 квартала 2022 г.⁶

В январе - феврале в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г. (5,0% г/г). Промышленное производство в январе - феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе - феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

На первом этапе после введения санкционных ограничений в отношении Российской Федерации Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, в том числе на внеочередном заседании Банка России 28 февраля 2022 г. повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

Кроме того, Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее - План), который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей.

Основной задачей Плана является облегчение и ускорение адаптации экономики к новым условиям. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности (радикально сокращена контрольно-надзорная деятельность, перенесено введение обязательных требований, автоматически продлены лицензии и разрешения, упрощены процедуры подтверждения соответствия). Сняты многие барьеры на пути импорта (обнуление пошлин на более чем 1000 позиций, ввоз по копиям документов, снятие ветеринарного и фитосанитарного контроля и другие). Для поступления денег в экономику упрощены и ускорены бюджетные процедуры, в том числе упрощены правила госзакупок (в том числе увеличен размер авансов, облегчены изменения в условия контрактов). Реализуются программы поддержки отдельных отраслей - сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ИТ и других. Активно идут выдачи в рамках программ льготного кредитования (системообразующих организаций, субъектов МСП, сельхозтоваропроизводителей). Предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2 и 3 кварталы широкому кругу отраслей.

-23-

⁶ https://sudact.ru/law/informatsiia-minekonomrazvitiia-rossii-osnovnye-parametry-stsenarnykh-uslovii/informatsiia/osnovnye-parametry-bazovogovarianta/otsenka-razvitiia-situatsii-v-rossiiskoi/



Благодаря указанным мерам удалось сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, стабилизировать ситуацию в экономике. Так, по итогам апреля курс рубля укрепился 71 рублей за долл. США (на пике в начале марта - более 130 рублей за доллар США), в начале мая курс рубля продолжил укрепление. Укрепление рубля и спад ажиотажного спроса также способствовали замедлению инфляции: до 0,2% еженедельно во второй половине апреля и до 0,12% на первой неделе мая (в начале марта 2022 г. цены повышались более чем на 2% в неделю). В годовом выражении инфляция стабилизировалась на уровне 17,7 - 17,8% г/г. В результате стабилизации по вышеперечисленным направлениям Банк России начал постепенно ослаблять введенные ранее ограничения на операции с иностранной валютой, а также 29 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 14 процентов.

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73 - 74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый - на 8,4%, ненефтегазовый - на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП - до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс - 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в марте 2022 года не прекратился, однако он замедлился до 1,6% в годовом выражении после увеличения на 4,3% в феврале. Рост ВВП по итогам I квартала 2022 года министерство оценило на уровне 3,7% в годовом выражении после роста на 5% в IV квартале.

По данным Росстата, в марте 2022 промышленное производство продолжило расти, однако темпы роста замедлились к соответствующему периоду предыдущего года до 3% (г/г) с 6,3% месяцем ранее. По итогам I квартала промпроизводство выросло на 5,9%. При этом по отношению к февралю 2022 года рост в марте составил 9,9% (м/м).

Рис. 5-1. Основные показатели



Nº				Gus 2022s
IAō		2021 г.		Янв 2022г.
_		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,7	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за		+3,1	
	вычетом выплат по кредитам и страховых)		10,1	
				Янв-февр
			2021г.	2022г.
			+/- % r/r	+/- % r/r
4.	Индекс промышленного производства		+5.3	+7.5
5.	Продукция сельского хозяйства		-0.9	+1.0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6.0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+8.2	. 0,0
8.	- жилых помещений		+12.7	+82.5
9.	- жилых помещении - нежилых помещений		+10.5	102,0
10.			+39.6	
11.			+5.3	+4.5
12.			+3,4	+4.4
13.			+7,4	+4.5
14.			+5.0	+4.2
			+7.3	+4.7
	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+14.1	+12.4
17.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.			-
18.			+23,5	+9,6
10.		14)	+39,3	+57,9
19.	(январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)		+48.2	+69.9
20.				
21.	импорт товаров		+26,8	+38,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:			
22.			10.0	140.0
23.			+9,8	+10,8
	F ()		+2,9	+1,9
	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %		+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)		+8,7	9,2

В добывающем сегменте отметим продолжение увеличения объемов добычи нефти в марте (при этом рост по итогам I квартала замедлился до 8% после +8,6% по итогам января-февраля). Вместе с этим, добыча угля в марте показала снижение на 2,9% (по итогам квартала добыча находится на «околонулевом» уровне (+0,3%) после +2,1% по итогам двух месяцев). Добыча природного газа в марте практически не изменилась (+0,2%), динамика за квартал сохраняется слабоотрицательной (-0,3%). Отдельно выделим производство сжиженного природного газа (СПГ), которое выросло в марте на 25,3%, а по итогам января-марта увеличилось на 11,1%. При этом необходимо отметить, что производство СПГ четыре месяца подряд стабильно держится на максимальном уровне (около 3 млн тонн) – рекордном за историю отрасли СПГ в России.

В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно положительной: так, производство мяса скота увеличилось на 10,6% после +7,2% месяцем ранее, выпуск мяса птицы - вырос на 8,2% после +9,8%, при этом выпуск рыбы вернулся в «минус» (сократился на 2,5% после увеличения на 6,3% в феврале). Динамика производства стройматериалов была положительной, темпы роста по основным позициям оставались двузначными, однако по некоторым позициям темпы роста замедлились. Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+17,1%, при этом рост с начала года замедлился до +32,2% с +43,7% за два месяца), за ним следует цемент (+17%), блоки и сборные строительные изделия (+16,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+15,6%). В целом можно отметить, что по сравнению с предыдущими периодами, разброс изменения выпуска продукции в строительных материалах оказался минимальным за долгое время.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Отметим, что производство стальных труб выросло на 22,1% (рост по итогам квартала сохранился на уровне, близком к 30%), в то время как выпуск грузовых автомобилей сократился почти на 20% (после роста на 16,6% в феврале, по итогам I квартала зафиксировано увеличение на 5,3%). При этом производство легковых автомобилей в марте обрушилось на 72,1% после снижения на 13,8% в феврале, а динамика выпуска с начала года также отразила падение на 33,2% после снижения на 7,2% по итогам января-февраля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками работ на автозаводах. Отметим, что некоторые автопроизводители называли причинами приостановок проблемы с логистическими цепочками и недостаток комплектующих, поставляемых из-за рубежа.

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2022 года. Этот показатель составил 5,114 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,082 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 65,9%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,2%.

По итогам января-февраля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 1,2 млрд руб., Пассажирские перевозке на ж/д транспорте, показавшие убыток в 4,9 млрд руб., а также «Гостиницы и предприятия общепита», убыток которых составил 6,3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие наибольшую базу финансового результата в абсолютном выражении (превышающую 2 трлн руб.), увеличили его в 2,4 раза. Нетрудно догадаться, что такой результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа (около 1,6 трлн руб.). Виды деятельности Строительство и Транспортировка и хранение, имеющие относительно невысокую базу показателя, также показали кратный рост сальдированного финансового результата (в 2,4 и в 2,2 раза соответственно). Обрабатывающие производства (одна из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 54,7%. С другой стороны, отрасль «Обеспечение электроэнергией», газом и паром» отразила снижение сальдированного финансового результата на 9,8%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и месяцем ранее, был представлен без информации о финансовом результате сектора по итогам месяца, а также без совокупного аналитического баланса кредитных организаций.

Из ключевых моментов в обзоре, ЦБ отмечает, что в марте ситуация в российском банковском секторе значительно стабилизировалась по сравнению с последней неделей февраля. Рублевые вклады населения выросли, отток валютных вкладов к концу месяца существенно замедлился, а в начале апреля даже наблюдался их небольшой рост. Значительно вырос объем государственных средств. В результате этого потребность банков в дополнительной ликвидности снизилась, что дало им возможность погасить существенную часть обязательств перед ЦБ.

Корпоративный портфель в марте снизился на 171 млрд руб. (-0,3%) на фоне роста неопределенности в отношении финансовой устойчивости компаний. По оценкам Банка России, объем выдач новых кредитов сократился примерно на треть. Что касается потребительского кредитования, то оно ожидаемо снизилось на 1,9% после февральского роста на 1,2%, обусловленное резким падением спроса на кредиты ввиду роста ставок, а также ужесточением банками стандартов выдач, в том числе из-за вероятного снижения располагаемых доходов на фоне роста цен и в целом неопределенности в отношении перспектив занятости. По состоянию на конец марта общий объем кредитов юридическим лицам составил 55,4 трлн руб., в то время как кредитный портфель физических лиц составил 25,8 трлн руб.

Переходя к инфляции, отметим, что в апреле 2022 года недельная инфляция замедлялась, составив 0,66% в начале месяца и 0,21% в конце. По итогам апреля рост цен составил 1,56% по сравнению с 7,61% в марте. За четыре месяца цены выросли на 11,67%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая рост цен ускорился с 16,7% до 17,83%, что является максимальным значением с января 2002 года.

Рис. 5-2. Динамика инфляции по месяцам

Месяц	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала, ограничений импорта и правила об обязательной продаже большей части валютной выручки экспортеров курс рубля к концу месяца укрепился до 71 руб.

Отметим, что 8 апреля Банк России принял внеплановое решение о снижении ключевой ставки на 3 п.п. до 17% годовых, обосновав это прекращением роста рисков для финансовой стабильности, устойчивым притоком средств на срочные депозиты, а также существенным замедлением текущих темпов роста цен. При этом регулятор отметил, что внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Таким образом, ЦБ посчитал, что баланс рисков

изменился: теперь риски спада экономической активности превышают риски ускорения роста потребительских цен.

Кроме того, на плановом заседании Совета директоров Банка России 29 апреля было принято решение вновь снизить ключевую ставку на 3 п.п. до 14% годовых. Риторика заявления по итогам заседания была в целом схожа с риторикой заявления от 8 апреля, однако оно было дополнено фразой о том, что последние недельные данные указывают на замедление текущих темпов роста цен за счет укрепления рубля и охлаждения потребительской активности. Как отмечает ЦБ, важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет учитывать необходимость структурной перестройки экономики и обеспечит возвращение инфляции к цели в 2024 году. Следует также упомянуть, что ЦБ дал сигнал о возможном снижении ставки на следующих заседаниях («При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России видит пространство для снижения ключевой ставки в 2022 году»).

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

• недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

> • движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – жилые помещения, представляющие собой квартиры (вторичное жилье).

Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- застройка сталинских времен;
- улучшенное жилье это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана).

Наиболее универсальным и является деление жилой недвижимости на категории "эконом", "бизнес" и "люкс", или "элит".

К зданиям класса "эконом" относятся:

- панельные дома современных серий, построенные после 1990 г.;
- качественные кирпичные дома советского времени;
- монолитные дома;
- монолитно-панельные дома;
- некоторые монолитно-кирпичные дома.

К зданиям класса "бизнес" относятся:

- лучшие кирпичные дома советского времени;
- качественные кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- качественные монолитно-кирпичные дома;

К зданиям класса "люкс" относятся:

- лучшие кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- лучшие монолитно-кирпичные дома, построенные после 1990 г.
- При классификации принимаются во внимание также следующие факторы:
- Качество проекта (количество квартир, архитектурное решение здания, высота потолков, удобство планировок и т.д.);
- Качество используемых строительных и отделочных материалов;
- Наличие и качество инфраструктуры (социальные, бытовые, развлекательные объекты, обеспечение безопасности, служба эксплуатации здания, подземные и гостевые паркинги);
- Инженерное обеспечение здания (системы водоснабжения, отопления, телекоммуникаций, пожарной безопасности, лифты).

Также имеется следующая классификация объектов жилой недвижимости от компании Penny Lane Realty:

Люкс и класс "А"

Основные отличия: местоположение в наиболее престижных местах города, равноценное окружение; надежный застройщик; каркас здания - монолит, стены - кирпич; дорогие отделочные материалы; количество квартир до 30; высота потолков от 3,2 м; огороженная территория; профессиональная охрана; лифты ведущих производителей, высококачественные инженерные системы, внутренняя инфраструктура – фитнес центр, бассейн, кафе; профессиональный менеджмент здания.

Класс "Б"

Основные отличия: местоположение - прилегающее к основным престижным местам в городе, новое строительство или реконструкция, стены могут быть монолитными; количество квартир до 80; высота потолков от 3,0 м; внутренний двор может отсутствовать; лифты европейских производителей; круглосуточная охрана; качественная инженерия; присутствует внутренняя инфраструктура; обычные коммуникации.

Класс "С"

Основные отличия: местоположение в традиционно престижных спальных районах, строительство по индивидуальному проекту; единый жилой комплекс с современным архитектурным обликом; количество квартир от 100; развитая социальная инфраструктура в районе – бассейны, фитнес центры, салоны красоты, детские площадки, паркинги; для строительства и отделки используются более дешевые материалы.

Вывод: согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка элитного жилья.

5.4. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки

Анапа – город на юге России, административный центр муниципального образования "город-курорт Анапа" на западе Краснодарского края, город воинской славы.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова. По состоянию на 01.01.2022 г. население города составляет 95 873 человек.

Туризм

В городе-курорте Анапа развита инфраструктура отдыха и гостеприимства. Большое количество санаториев, которые работают круглогодично, пансионатов, баз отдыха, больших и малых гостиниц.

Протяжённость пляжа составляет: 42 километра песчаного и 12 километров галечного. Работает множество магазинов по продаже различных сувениров и пляжного инвентаря. По итогам 2011 г. в Анапе отдохнуло 4 миллиона 200 тысяч гостей курорта. В 2011 г. Анапа признана "Лучшим бальнеологическим курортом мира" по версии ФЕМТЕК (Международной Ассоциации климато- и бальнеолечения).

Сфера услуг

В городе имеется множество предприятий общественного питания (кафе, столовых, баров, ресторанов).

Как федеральный курорт, ежегодно принимающий миллионы гостей, Анапа является крупнейшим рынком для сбыта сельскохозяйственной и промышленной продукции кубанских и российских производителей. В 2010 г. рост торговой отрасли составил более 120 %. В структуре потребительского рынка города-курорта Анапа работают более 2-х тысяч хозяйствующих субъектов, жителям города и района предоставлено более 17 тыс. рабочих мест.

Промышленность

В Анапе развито производство стройматериалов и пластиковых изделий. Есть предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, винзавод и др.). На территории города-курорта Анапы из двух винзаводов действующий остался один — ЗАО "Джемете". Это самый старый винзавод в Анапе, расположен в курортной зоне на высоком берегу Чёрного моря. Другой был переоборудован под выпуск минеральной воды. При этом в окрестностях Анапы хорошо развито виноградарство и виноделие.

Мясокомбинат, молочный завод и прядильно-ткацкая фабрика (земли, на которых находились данные объекты, проданы частным лицам под гостиничные комплексы), пивоваренный завод (ООО "Богерхаус").

Транспорт

В Анапе находится крупный аэропорт, железнодорожная станция Анапа, пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов), автовокзал, развитая сеть шоссейных дорог.

Раздел 6. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости г.Анапа Краснодарского края⁷

6.1. Анализ Предложения

- За декабрь 2022 в городе Анапа наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: 3Б мкр, Парковый, Алексеевка мкр;
- Удельная цена предложения составила 136 847 руб. за кв. м. (-0,51% в сравнении с прошлым месяцем), а удельная цена продаж 130 002 руб. за кв. м.;
- В сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения уменьшилась на 708 руб. за 1 кв. м.;
- За прошедший месяц объем предложения увеличился на 1 квартиру и составил 2 433 объекта;
- Средний предпродажный торг составил 1,83%;
- Средний срок экспозиции проданных в прошедшем месяце квартир 2,86 мес.

За декабрь 2022 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 2 433 объекта за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство. Относительно прошлого месяца предложение увеличилось на 1 квартиру или на 0,04%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 692 квартиры (39,75%).

Рис.6-1. Структура предложений по комнатам

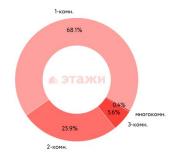
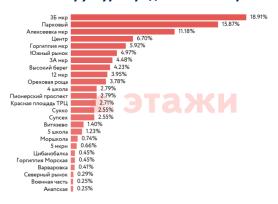


Рис.6-2. Структура предложений по районам Анапы



На вторичном рынке г. Анапа наибольшую долю составили 1-комнатные квартиры (68,1%) в количестве 1 658 квартир. Затем идут 2-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 629 квартир (25,9%). Количество 3-комнатных квартир составило 137 квартир (5,6%). Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: 3Б мкр — 460 объектов (18,91%), Парковый — 386 объектов (15,87%), Алексеевка мкр — 272 объекта (11,18%).

^{7 &}lt;a href="https://anapa.etagi.com/analytics/">https://anapa.etagi.com/analytics/

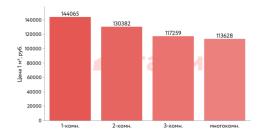
Удельная цена предложения за декабрь 2022 в среднем составляла 136 847 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она уменьшилась на 708 рублей за 1 кв. м. (-0,51%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 334 руб./кв. м. (0,24%).

Рис.6-3. Динамика удельной цены (Анапа)



Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 144 065 руб. за 1 кв. м. Это меньше на 240 рублей, чем в прошлом месяце (-0,17%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 130 382 руб./кв. м., став меньше на 1 079 руб. (-0,82%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 117 259 руб./кв. м. и стали стоить меньше на 874 руб. (-0.74%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 113~628руб., став меньше на 2 997 руб. (-2,57%).

Рис.6-4. Удельная цена по комнатости (Анапа)



За декабрь 2022 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Анапа стал район Варваровка — 184 373 рубля за кв. м., объем предложения в данном районе составил 10 квартир. На втором месте по величине удельной цены идет район Пионерский проспект, где в среднем удельная цена составила 171 745 рублей за кв. м. (68 квартир в предложении). На 3 месте — район Сукко с удельной ценой 155 377 рублей за кв. м. (62 квартиры). 14 из 25 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку

6.2. Анализ продаж

За декабрь 2022 в структуре продаж 73,91% покупателей сделали выбор в пользу 1- комнатных квартир. Доля продаж 2-комнатных квартир составила 26,09%. Удельная цена продажи вторичного жилья составила 130 002 руб. за квадратный метр, а средняя площадь закрепилась на уровне 37,35 кв. м. (40,57 кв. м. за прошлый год). Средний срок экспозиции проданных квартир — 2,86 мес. Он уменьшился на 1,77 месяца по сравнению с прошлым периодом и увеличился на 1,60 месяца по сравнению с уровнем прошлого года. Средняя полная цена продажи на вторичном рынке составила 4 855 000 рублей, став меньше на 422 223 000 рублей сравнении с прошлым месяцем.

Рис.6-5. Структура продаж по комнатости (Анапа)



Раздел 7. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

7.1. Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. №137-Ф3;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-Ф3;
- "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале.

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

7.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (жилого дома):

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственно возможным вариантом использования зданий/сооружений, расположенных на земельном участке является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений не проводился.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой фонд производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома, с расположенными в нем жилыми помещениями.

Раздел 8. Методика оценки

8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.12 ФСО II при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки.

- Рыночная стоимость.
- Инвестиционная стоимость.
- Равновесная стоимость.
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее Федеральный закон).

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, **справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

Табл. 8-1. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7)

Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Рыночная стоимость— наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Справедливая стоимость— это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.1 ФСО V При проведении оценки используются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:

- рыночной подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Источник: анализ Оценщика

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость,** т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются **рыночными синонимами.**

Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:

• сравнительный (рыночный) подход;

2

- доходный подход;
- затратный подход.

Таким образом, в рамках данной работы значение рыночной стоимости и справедливой стоимости в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

8.4. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

8.5. Общее описание подходов к Оценке

Согласно п. ФСО V "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.".

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Краткое описание подходов приведено далее.

Затратный подход

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход

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

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость⁸.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

8.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества

8.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, как правило, применяют сравнительный и доходный подходы. Затратный подход при оценке земельных участков, как правило, используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

Основные методы оценки стоимости земельных участков описаны в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений РΦ.

Перечень методов приведен далее:

метод сравнения продаж – данный метод является одним из самых надежных методов для определения рыночной (справедливой) стоимости земельных участков. Приемлемая точность результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли (а при их отсутствии - о ценах предложения). Данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.



- метод распределения данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию;
- метод выделения данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются: - наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости; -соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод предполагаемого использования данный метод применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка;
- метод остатка данный метод предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод капитализации земельной ренты (дохода) данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков и относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Условием применения данного метода является существование открытого рынка аренды земельных участков.

Методика оценки улучшений земельных участков в рамках затратного подхода

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость улучшений земельного участка в рамках затратного подхода определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п.

Как правило, в рамках данного метода используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, справочники Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ".

Метод укрупненных элементных показателей стоимости

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ "Стоимость конструктивных элементов" и др.

Метод единичных расценок

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники EPEP-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

Метод индексации первоначальной стоимости

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

Наиболее часто в оценочной практике для определения затрат на воспроизводство (замещение) применяются следующие методы:

- метод сравнительной единицы на основе справочников Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ";
- метод индексации первоначальной стоимости.

Метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка на дату оценки имеет вид:

$$C_{B(3)} = \left(C_{o} + \sum_{i=1}^{n} K_{i}^{adc}\right) * \prod_{i=1}^{n} K_{j}^{oth} * O * K_{ceйcm} * K_{инфл} * K_{per.эк.} * K_{пп}$$

где:

 $C_{B(3)}$ – затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

 $\mathbf{C}_{\mathbf{0}}$ — стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

 $\sum_{i=1}^{n} K_{i}^{abc}$ — сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

 $\prod_{i=1}^{n} K_{i}^{\text{отн}}$ – произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

0- количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.).

 $K_{\text{сейсм}}$ – поправка на сейсмичность. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов)и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{a_j}{a_c}$$

где:

 $\alpha_{\mathbf{c}}$, $\alpha_{\dot{\mathbf{c}}}$ – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в ј-ом районе расположения оцениваемого объекта.

 $K_{\rm инф, n}$ – поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону – Московская область, и определяется как индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего Справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня "Индексы цен в строительстве").

 $K_{
m per.эк.}$ – поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в

конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства в Московской области. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" (Раздел 8).

 $K_{\rm nn}$ – коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Список возможных поправок, применяемых в рамках затратного подхода, приведен в Табл. 8-2.

Табл. 8-2. Список возможных поправок

Νō	Наименование поправки	Условное обозначение
	Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта	
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	△C _C
2	На различие в высоте этажа	$\triangle \mathbf{C_h}$
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta \mathtt{C}_{\mathtt{nep}}$
4	На наличие подвалов	∆С _{под}
5	На учет специальных работ и оборудования	Δc_{oc}
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	\triangle С $_{f \Phi y H J}$
7	На различие в конструктивных решениях	∆C _{kp}
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
1	На различие в объеме здания	Kο
2	На сейсмичность	Kc
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	Кпр.з
4	На региональное различие в уровне цен	К _{регэк}
5	На зональное различие в уровне цен	Кклим.
6	На изменение цен после издания справочника	Кинфл.

Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ

Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1.Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔC_{cr}) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{cr} = -a_{cr} * C_{cr}$$

где:

аст - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

Сст - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2.Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_{\pmb{h}} = \left(\pmb{P}_{\text{пер}} + \pmb{P}_{\text{пол}} + \pmb{0}, \pmb{6} * \pmb{P}_{\text{карк}} \right) * \frac{(\pmb{h_a} - \pmb{h_o})}{\pmb{h_o}}$$

где:



Р_{пер}, **Р**_{пол}, **Рк**_{арк} – удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;

 h_a , h_o – средняя высота этажа здания-аналога и оцениваемого здания, соответственно, м.

3. Поправка на различие в конструктивных решениях ($\Delta C_{\kappa p}$) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" 2010 г. "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta \boldsymbol{C}_{\mathrm{\kappa p}} = C_{\scriptscriptstyle \mathfrak{I}, \mathrm{I}} * \frac{C_{\scriptscriptstyle \mathrm{K3}}^{\scriptscriptstyle 0}}{C_{\scriptscriptstyle \mathrm{K3}}^{\scriptscriptstyle \mathrm{all}}} - \boldsymbol{1}$$

где:

аналога, руб.;

 $C_{\kappa_{a}}^{0}$ - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

 $C_{\kappa_3}^{aH}$ - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.

При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.

4.Поправка на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвала $(\Delta C_{\text{под}}).$

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{под}} = \frac{V_{\text{па}}}{V_{\kappa}}$$

где:

∆Спод- поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

 V_{no} - строительный объем подвала объекта, куб. м;

V- полный строительный объем объекта, куб. м;

 C_{1} - стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

 C_{1n} - стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{\text{под}} = \frac{V_{na}}{V_{r}} * (C^{1} - C_{n}^{1})$$

где:

 V_{na} - строительный объем подвала аналога, куб. м;

 V_x - полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, порядок расчета которой приведен в вышеуказанном Разделе Справочников оценщика.

Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$D_{\text{H}} = (1 - (1 - D_{\text{d}}) * (1 - D_{\text{dVH}}) * (1 - D_{\text{B}}))$$

где:

 \mathbf{D}_{H} — накопленный износ, доли ед.;

 \mathbf{D}_{Φ} — физический износ, доли ед.;

 $\mathbf{D}_{\Phi \mathbf{y} \mathbf{H}}$ — функциональное устаревание, доли ед.;

 D_{B} — внешнее устаревание, доли ед.

Физический износ

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

• по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. К данной группе методов относится экспертный метод.

• по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

• по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе Постановления Совета Министров СССР $N^{\circ}1071$ от 22.10.1990 о "Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 01 января 2002 г. $N^{\circ}1$ "О Классификации основных средств", справочнике Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors.

К первой группе методов относится экспертный метод, ко второй и третьей группе методов – метод срока жизни.

Экспертный метод

Физический износ экспертным методом определяется с помощью шкалы экспертных оценок технического состояния (см. Табл. 8-3).

Табл. 8-3. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %		
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5		
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15		
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних	от 15 до 30		
Удовлетворит ельное	ремонта, но и замена отлельных элементов или их			
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания			

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$\boldsymbol{D}_{\Phi} = \frac{\boldsymbol{T}_{\ni \Phi}}{\mathrm{T}_{\ni}}$$

где:

 \mathbf{D}_{Φ} - физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

Тэф - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;

Т_э - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.

В случае если у оцениваемых объектов проводилась реконструкция, то физический износ рассчитывался следующим образом:

$$\boldsymbol{D}_{\phi} = \frac{\boldsymbol{T}_{\mathrm{K}}}{\mathrm{T}_{\mathrm{B}}} + \mathbf{0.225}$$

где:

 T_{κ} – период времени с даты последнего капитального ремонта или реконструкции, мес.

Данная формула основана на следующих предпосылках:

- Износ полностью отремонтированного объекта со средними сроками эксплуатации составляет 15-30%;
- Реконструкция или капитальный ремонт восстанавливает экономический срок службы объекта до 70-85% от экономического срока службы нового объекта.

Для определения экономического срока службы Оценщик опирался на:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors (см. Табл. 4 3). В справочнике приведены сроки службы объектов, в течение которых объекты способны приносить положительный поток доходов без значительных затрат на их ремонт.
- Экспертное мнение Оценщика.

Табл 8-4 Экономические споки службы объектов нелвижимого имущества

Nō	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
		Здания	
1	Здания КС 1	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
2	Здания КС 2	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
3	Здания КС З	50	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
4	Здания КС 4	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
5	Здания КС 5	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
6	Здания КС 6	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
7	Здания КС 7	40	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
	Сооружен	ия и передаточные устрой	
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, paздел "Элементыздания"
9	Ж/д пути		·
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, бесстыковой путь	40	вниижт
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, звеньевой путь	25	вниижт
	Железнодорожные пути магистральные	18-30 в зависимости от класса, группы и категории пути	вниижт
10	Теплосети, водопровод, канализация		
	Теплосети и паропроводы	28	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
	Водопроводы и канализация	24	Marshall&Swift, Section 97, page 13, paздел "Заменяемые компоненты"
11	Прочие трубопроводы (газопроводы и нефтепроводы), в том числе магистральные	22	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
12	Воздушные линии электропередач	30	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"

Источник: Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors; экспертноемнение

В качестве эффективного возраста оцениваемых объектов недвижимости принимается хронологический возраст объектов, что объясняется штатным режимом их эксплуатации.

Хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой постройки объекта и датой оценки. При отсутствии данных о дате постройки хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой ввода объекта в эксплуатацию и датой оценки.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется, и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются шкала экспертной оценки износа (см. Табл. 8-3).

Таким образом, в расчетах в рамках данного Отчета максимальный показатель физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, составляет 0,8 (80%).

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат⁹.

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками, отвечающими всем требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений

Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений земельного участка производится по формуле:

$$C_{3aT} = C_{B(3)} * (1 - D_{H})$$

где:

Сзат – рыночная (справедливая) стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

 $C_{B(3)}$ — затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

 D_{H} — накопленный износ, доли ед.

8.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т. п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объектааналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов и корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектаманалогам.

⁹МСО 2007, MP 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщики обычно используют цены предложений на объектыаналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам без использования заемных средств с процентной ставкой, отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложений объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования оцениваемого объекта;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, территориально наиболее близко расположенным к оцениваемым объектам, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Определение корректировок

Для расчета корректировок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к оцениваемым объектам или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

8.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является метод Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемые объекты не требуют затрат на реконструкцию, ремонт и т. д. и могут приносить доход с даты оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Метод прямой капитализации

Основные этапы метода прямой капитализации представлены ниже:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей (V1) и неплатежей арендной платы (V2), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Определение операционных расходов осуществляется на основе анализа фактических издержек по содержанию оцениваемых объектов и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

Операционные расходы (Ео) включают в себя следующие статьи:

- Постоянные расходы расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- Резерв на замещение величину средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод рыночной экстракции предполагает два варианта расчета:

- Выявление объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, которые одновременно выставляются на продажу и сдаются в аренду, и анализ ценовой информации по ним.
- Подбор объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, выставленных на продажу, и дальнейший подбор наиболее адекватной арендной ставки, характерной для данных объектов.

В общем случае, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается по формуле:



$$R = \frac{I_{\text{чод}}}{C}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

С- цена предложения (сделки);

 I_{402} — чистый операционный доход от объекта.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеется несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес имеет свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации пропорционально долям интересов в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:

- нормы дохода на капитал;
- нормы возврата капитала.

Таким образом, расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{gox}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}$$

где:

Сдох- рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

 $I_{\text{чол}}$ — чистый операционный доход от оцениваемого объекта, ден. ед.;

R– коэффициент капитализации, доли ед.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков производится по следующей формуле:

$$C_{\text{MOX}} = \sum_{j=0}^{n} \frac{I_j}{(1+r)^j} + C$$

где

 $C_{\text{лох}}$ - рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта;

r - годовая ставка дисконтирования;

n- количество периодов;

С-текущая стоимость реверсии (стоимость гипотетической продажи объекта оценки в конце прогнозного периода).



8.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объектов оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

8.8. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект (квартиру) из справедливой стоимости всего многоквартирного дома в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

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

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

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.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

По данным аналитиков ведущих риэлтерских компаний, основными мотивами покупки жилой недвижимости являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий.

Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается достаточно редко. Существующий рынок аренды жилой недвижимости формируется во многом за счет "вынужденной" аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.).

Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве жилой недвижимости для последующей ее сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности жилой недвижимости. Согласно консультации со специалистами АН "Миэль-Недвижимость" 10 доходность от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет $^{4,0-6,0\%}$ годовых, что существенно ниже нормы доходности по вложениям в долгосрочные облигации РФ (долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ составляет 7,35% годовых). 11

Объясняется это, по мнению оценщиков, тем, что принципиальным отличием жилой недвижимости от коммерческой является тот факт, что потенциальные арендаторы жилой недвижимости рассматривают, как правило, возможность аренды с целью собственного проживания, а не с целью получения дохода от коммерческой деятельности (как в случае с коммерческой недвижимостью). Отсюда следует, что:

- средняя арендная плата за объект жилой недвижимости ни коем случае не должна превышать личный средний доход потенциального арендатора;
- сдача в аренду по величине личного дохода потенциального арендатора сравнима с заработной платой, т.е. не может являться способом накопления капитала, получения прибыли и т.п.;
- незначительные доходы от сдачи в аренду, сравнимые для арендодателей с доходами по зарплате позволяют отнести данный вид дохода к потребительским видам доходов и расходов физических лиц, тогда как рыночная стоимость прав собственности позволяет должна формироваться с учетом всех возможных факторов ценообразования.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

¹⁰ Источник информации: http://www.miel.ru/lenta/detail/490/; http://www.rentagent.ru/news/4402/; http://www.zya.ru/article/ article_2536.asp.

¹¹ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr.

Раздел 9. Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

9.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

9.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является жилое помещение. Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка жилой недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 3-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений жилой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем квартиры является ее общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за $1\,\mathrm{m}^2$ общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Корректировка на торг применялась к ценам предложений тех объектов-аналогов, по которым известна информация о возможности дисконта.

По данным материалам портала «Статриэлт» значение корректировки (квартиры вторичного рынка общей площадью более 140кв.м.) составляет -8%.

Рис. 9-1. Размер корректировок на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2022

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2022 г.)

\$ -

- козффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Козффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения. То его квартира "зависает" без завиское со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цене будет счижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложения. Ток вышение (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал.

	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение - по РФ	По регионам ³		
Nº					Α	Б	В
					группа	группа	группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью <mark>до 70</mark> кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью <mark>до 1</mark> 00 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью <mark>10</mark> 0 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью <mark>бо</mark> лее 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площа <mark>дью</mark> до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью <mark>10</mark> 0 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-ме <mark>сто</mark>	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

⁻ нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные

Примечани

- . 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- <u>А-группа</u>: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 <u>Б-группа</u>: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также
- земельные участки их прилегающих территорий.
 <u>В-группа</u>: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник: https://statrielt.ru

Поправка на удаленность от моря

Так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости от побережья, то корректировка не применялась.

Поправка на наличие подземного паркинга

Дополнительным улучшением можно считать наличие подземного паркинга у объекта оценки. В результате изучения влияния на стоимость предложения наличия в домах подземного паркинга, было определено, что данное улучшение повышает стоимость квартир в доме в среднем на 10%. Не применялась.

Поправка на технические характеристики

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Поскольку объект оценки расположен в монолитном доме, также как и объекты-аналоги, поправка не применялась.

Поправка на этаж

С учетом специфики настоящей работы, заключающейся в необходимости проведении оценки большого числа однородных объектов — квартир, находящихся в одном жилом комплексе, но имеющих незначительные различия по площади, этажу расположения и прочим характеристикам в процессе подбора аналогов в качестве объектов сравнения были использованы квартиры, имеющие условно

⁻ верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошея техническом оострянии.

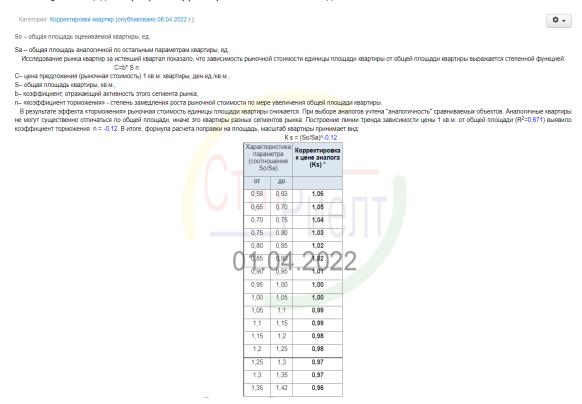


усредненные по всем подлежащим оценке квартирам параметры. Принимая во внимание данное обстоятельство, при проведении расчетов корректировка на этажность не применялась.

Поправка на общую площадь объекта

Учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью. Применена по отношению к объекту аналогу №1, №2, №3, №4. Рассчитывается по формуле

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2022 года



Источник: https://statrielt.ru

Поправка на вид из окна

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор или на тихую улицу. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживленную магистраль или неприглядные зоны (ветхие и заброшенные здания, свалки, промышленные зоны, строительные площадки). В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 1-15%. Применена в размере +15% по отношению к объекту аналогу №4 имеющему вид из окна «во двор».

Поправка на наличие балкона/лоджии

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что на стоимость квартиры влияет наличие или отсутствие летних помещений (балкон, лоджия, веранда), увеличивая или уменьшая потребительские свойства квартиры (количество летних помещений не имеет существенного значения для потенциального покупателя и, следовательно, не влияет на стоимость жилого помещения). По данным риэлторов наличие летних помещений увеличивает стоимость квартиры в среднем на 1-2%. Не применялась.

Корректировка на внутреннюю отделку

Табл. 9-2. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-3 000	-5 000	-7 000	-9 000	-12 000
Под чистовую отделку	3 000	0	-2 000	-4 000	-6 000	-9 000
Среднее жилое состояние	5 000	2 000	0	-2 000	-4 000	-7 000
Хорошее	7 000	4 000	2 000	0	-2 000	-5 000
Отличное (евроремонт)	9 000	6 000	4 000	2 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	12 000	9 000	7 000	5 000	3 000	0

Источник: «https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf»

Поправка на наличие мебели

В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, определяется стоимость объекта без учета мебели и технического оснащения. Однако, многие объекты предлагаются к продаже «под ключ», т.е. в комплексе с мебелью и техникой. По данным, предоставленным риэлторами лидирующих агентств недвижимости «МИЭЛЬ», «МИАН», «Инком – недвижимость» (тел.: 8 (495) 777-33-77; 8 (495) 974-62-62; 8 (495) 363-10-10), в среднем, в комплексе с квартирой предлагающаяся к продаже мебель повышает стоимость предложения в среднем на 3-5%, таким образом, к аналогам, оборудованным мебелью, применяются отрицательные корректировки в размере -5%.

Табл. 9-1. Расчет справедливой стоимости Помещения, общей площадью 467,8кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, л.3. блок К-IX. пом.81 сравнительным подходом

№23/02-10 от 02.02.2023 г.

Отчет об оценке

Показатель	Объект оценки	Аналог N	91	Аналог №2		Аналог N	<u>03</u>	Аналог №	4
Адрес	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX	Краснодарский край, Анапа, Крепостная улица, 51к1		Краснодарский край, Анапа, проспект Революции, 3		Краснодарский край, г. Анапа, ул.Горького, 2A		Краснодарский край, Анапа, Крепостная улица, 51к2	
Источник информации				https://krasnodar.dom card/saleflat1684				https://krasnodar.domclick.ru card/saleflat137104335	
Дата предложения		Актуально на дат	у оценки	Актуально на дату с	оценки	Актуально на дат	у оценки	Актуально на дату	оценки
Телефон		8-909-461-1	0-34	8-960-482-63-3	34	8-960-485-3	6-58	8-909-461-10	-34
Цена квартиры, руб.		35 000 00	00	45 000 000		39 990 00	00	35 000 000)
Цена 1 кв.м. руб.		241 379		321 429		330 496		230 263	
Поправка на уторговывание		-8,00%		-8,00%		-8,00%		-8,00%	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Класс ЖК	Элит	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%
Тип дома	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	12/13	19	0,0%	5	0,0%	6	0,0%	10	0,0%
Всего этажей в доме	14	24	0,0%	14	0,0%	12	0,0%	24	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	467,8	145,0	-13,1%	140,0	- 13,5%	121,0	-15,0%	152,0	-12,6%
Вид из окон	Панорамный вид на море	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Во двор	0,0%
Наличие мебели		без мебели	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%
Состояние квартиры	Отличное, евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0р.
Скорректированная стоимость квартиры, руб.		27 977 75	51	34 029 227		31 279 964		28 136 487	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		192 950		243 066		258 512	258 512		
Средняя стоимость 1 кв. м.								185 108	219 909
Рыночная стоимость объек	та на дату оценки, руб.							10	2 873 430
Рыночная стоимость объек	та на дату оценки округленно, ру	<i>/</i> б.						10	2 873 000

Источник: расчеты Оценщика



Табл. 9-3. Расчет справедливой стоимости Помещения, общей площадью 507,6кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81 сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог N	º1	Аналог №2		Аналог N	<u>03</u>	Аналог №	4
Адрес	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок K-VII	Краснодарский край, Анапа, Крепостная улица, 51к1		Краснодарский край, Анапа, Краснодарский проспект Революции, 3 ул.Гор		Краснодарский кра ул.Горького		, Краснодарский край, Анапа, Крепостная улица, 51к2	
Источник информации		https://krasnodar.domclick.ru/c hard/saleflat1495315033		https://krasnodar.domclick.ru/c ard/saleflat1546112213		https://krasnodar.domclick.ru/dard/saleflat1574651699		https://krasnodar.domclick.ru/ ard/saleflat1474350097	
Дата предложения		Актуально на дат	у оценки	Актуально на дату о	оценки	Актуально на дат	у оценки	Актуально на дату	/ оценки
Телефон		8-909-461-1	0-34	8-960-482-63-3	34	8-960-485-3	6-58	8-909-461-10	-34
Цена квартиры, руб.		35 000 00	0	45 000 000		39 990 00	00	35 000 000)
Цена 1 кв.м. руб.		241 379		321 429		330 496		230 263	
Поправка на уторговывание		-8,00%		-8,00%		-8,00%		-8,00%	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Класс ЖК	Элит	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	0,0%	Нет	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%
Тип дома	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	12/13	19	0,0%	5	0,0%	6	0,0%	10	0,0%
Всего этажей в доме	14	24	0,0%	14	0,0%	12	0,0%	24	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	507,6	145,0	-14,0%	140,0	-14,3%	121,0	-15,8%	152,0	-13,5%
Вид из окон	Панорамный вид на море	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Во двор	0,0%
Наличие мебели		без мебели	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%
Состояние квартиры	Отличное, евроремонт	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.	Проведен эксклюзивный евроремонт	0p.
Скорректированная стоимость квартиры, руб.		27 704 95	4	33 697 425		30 974 969		27 862 142	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		191 069		240 696		255 991		183 304	
Средняя стоимость 1 кв.									217 76
Рыночная стоимость объе								1	10 537 51
	екта на дату оценки округленно	, руб.							10 538 00

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 10. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку была проанализирована возможность применения трех основных подходов к определению стоимости объекта недвижимости; затратного, сравнительного и доходного. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости объекта оценки.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Итоговое согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из применённых подходов представлено в таблице ниже.

Табл. 10-1. Согласование полученных результатов

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 467,8кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	102 873 000 (Сто два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи)
2	Помещение, общей площадью 507,6кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81	23:37:0101001:465	110 538 000 (Сто десять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч)
Спра	велливая стоимость объекта оценки, руб	213 411 000	

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 11. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

Табл. 11-2. Итоговая стоимость

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 467,8кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	12-13	102 873 000 (Сто два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи)
Помещение, общей площадью 507,6кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г.Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок K-VII, пом.81		23:37:0101001:465	12-13	110 538 000 (Сто десять миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч)
Итог	овая стоимость объекта оценки, руб	213 411 000		

213 411 000 (Двести тринадцать миллионов четыреста одиннадцать тысяч) рублей

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст.12 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 «135-ФЗ).

Раздел 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №№1,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международных стандартов оценки, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.



Раздел 13. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

Свидетельства о государственной регистрации права;

Выписки из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество.

Нормативные документы

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ(ред. от 21.07.2014)"Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, www.appraiser.ru.

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ СОЛЮШНС".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

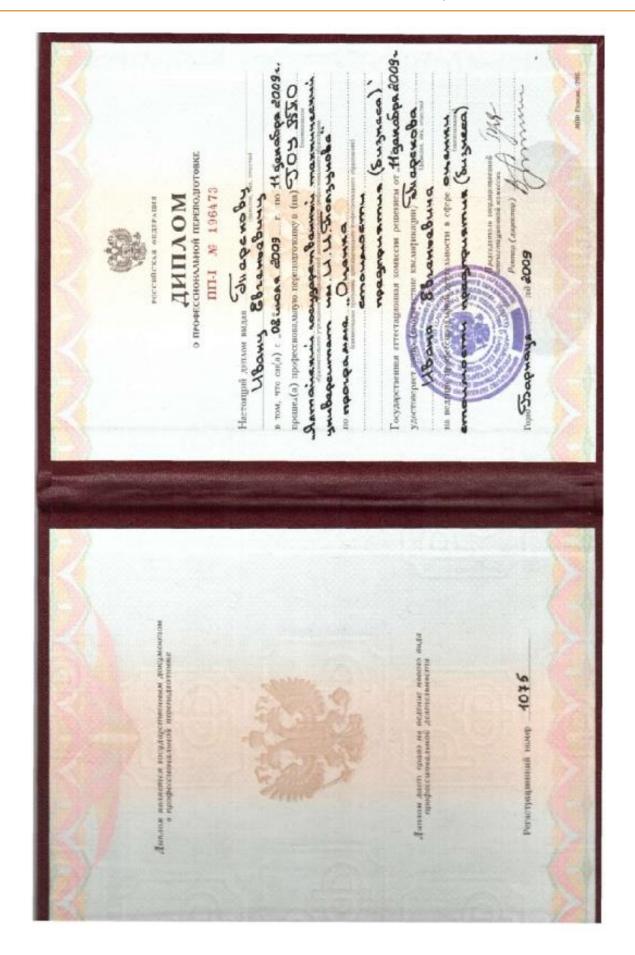


Раздел 14. Приложения

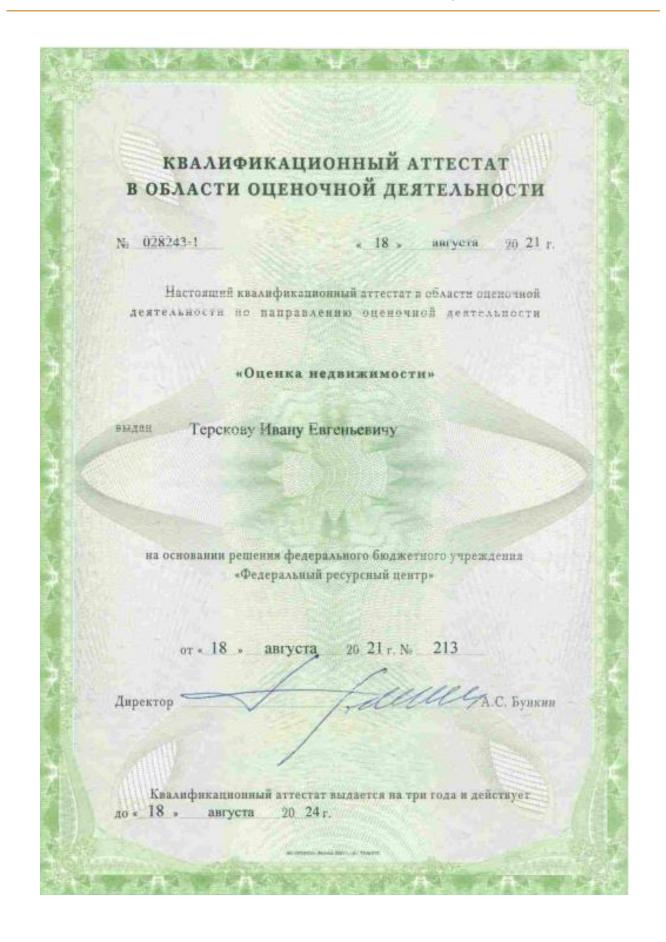
14.1. Документы оценщика













ПОЛИС №0991R/776/40840/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва		5 декабря 2022 г.				
Настоящий Полис выда он является, и дейст утвержденными Страхс Страхователь подтверж либо из положений на настоящего Договора.	вует в соответствии с «Правилами ст вщиком 02.11.2015 г., которые являются дает, что получил Правила страхования, о стоящего Договора противоречит Прави	ахования № 0991R/776/40840/22, неотъемлемой частью которого грахования профессиональной ответственности оценщиков», я его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое- илам страхования, преимущественную силу имеют положения				
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москі ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альф г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 72501001 55 в АО «Альфа-Банк»,				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Терсков Иван Евгеньевич Адрес регистрации или ИНН: 246007580	1422				
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страх	ичээ кователя, направленная на установление в отношении объектог енной федеральными стандартами оценки, стоимости.				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 минут 11 декабря 2023 г. включительно.	часов 00 минут 12 декабря 2022 г. и действует по 23 часа 55				
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 12 декабря 2022 г. Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы					
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)					
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственност оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчик заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Е риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступлени ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.					
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему (бездействием) оценщика в результа стандартов и правил оценочной де: оценщиков, членом которой являлся оц при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нару с 12 декабря 2022 г. по 11 декабря 2023 - имеется наличие прямой причинно-сле и вредом, о возмещении которого предтуребование о возмещении вреда (иски, пострадавшей стороной в течение Российской Федерации	Договору является риск причинения ущерба действиям те нарушения требований федеральных стандартов оценки ятельности, установленных саморегулируемой организацие енщик на момент причинения ущерба; диение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли в г.; едственной связи между действием / бездействием Страховател:				
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застраховання деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лиц. (Выгодоприобретателям).					
Терсков Иван Евгеньев	в лице региона, страхов: Владимі	Руководатель дирекции АС АльфаСтрахование» (Московский выния/Дирекции АС АльфаСтрахование» (Московский выния/Дирекция вы выстраженности) Бузивского Ивана и ровича, действующего на основании доверенности № 6483/22N иля 2022 г.				





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 220005-035-000129 от 29.09.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхователя опветственности оценциков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее - Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационнотелекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховациком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховшик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовинческая паб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Стряхователь	ООО «Форпост Солюшнс» 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер Колокольников, д. 10, помещ. 1(Ч) ИНН 7709911574 КПП: 770201001 ОГРН: 1127746719000 р/с: 40702810792000004991 Банк ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823 К/с: 30101810200000000823 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва тел. +7 (495) 1815588 info@vorposten.ru
3. Объект стряхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, свизанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третыих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лива, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничения, перечисленных в главе 4 Правип) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения закона, федеральных стандартов оценки, иных вормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2.1. убытки, причиненные заказчику заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рывочной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценциком или оценциками; 4.2.3. вред вмуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных вормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов в правил оценочной деятельности, стандартов в правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признастся страховым случаем при выполнении следующих условий: событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему логовор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока всковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
 Страховав сумма. Страховая премия. 	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000 000,00 (триста миллионов) руб- лей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 58 000,00 (пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем безналичным платежом в срок до 10,10,2022г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступлении денежных средств на расчетный счет Страховщика.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru



	5.5. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.6. Если договором предусмотрена рассрочка страховых взносов и внесение очередного страхового плюса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового извоса просрочен более чем на 30 календарных дией, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дией на оплату просроченных взносов, Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действин договоря	6.1. Срок действия настоящего Договора с 10 октября 2022 г. по 09 октября 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дия, указанивого в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случан, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвесто или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьщения размера ущерба, ответственность за который вознагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторои Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, пе урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. Полис оформлен Блиновой О.И.
Приложения:	Правила страхования отнетственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

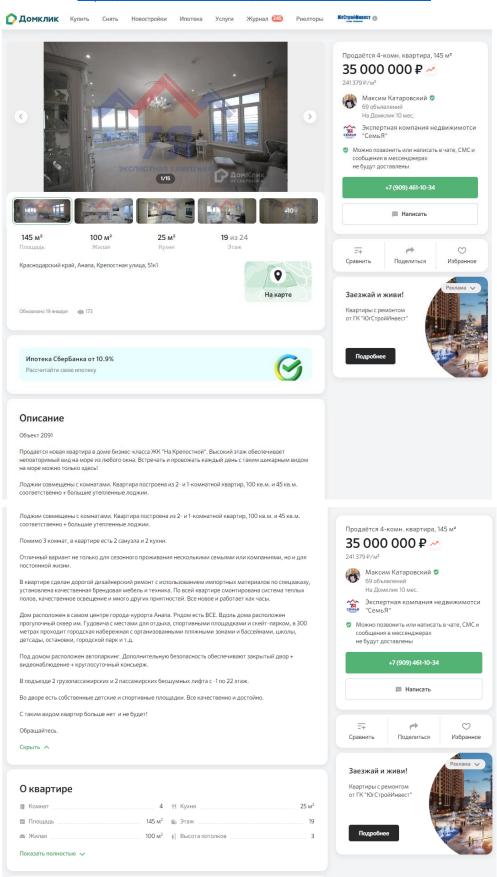
Страховщик: ПАО «САК и ЭПЕРГОГ АРАНТ» Директор Департамента страховация ответственности и сельскохозяйственных рисков

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021

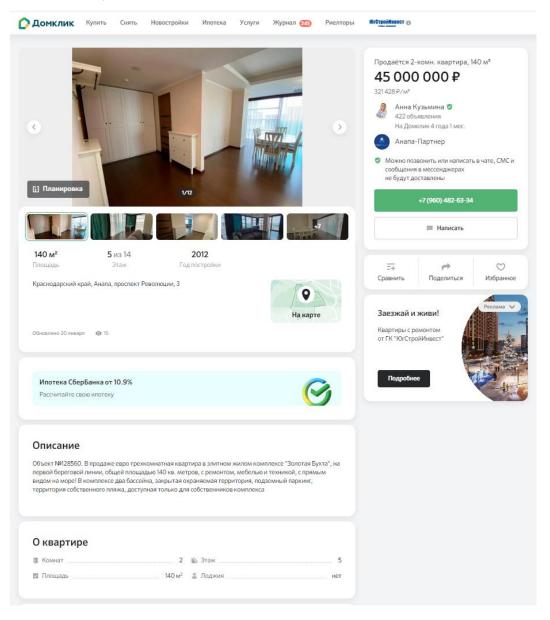
VORPOSTEN | SOLUTIONS

14.2. Копии материалов по объектам-аналогам

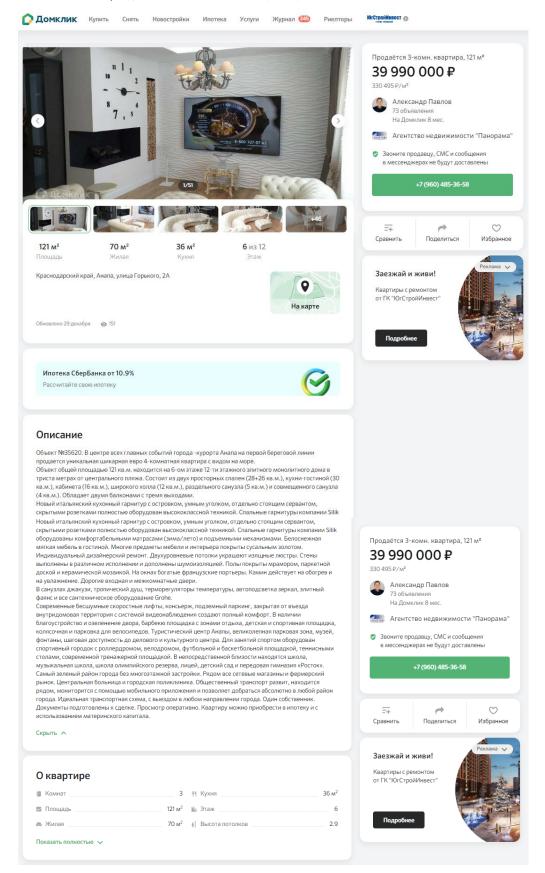
Аналог №1. https://krasnodar.domclick.ru/card/sale flat 1398477666



Аналог №2. https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__flat__1684734562

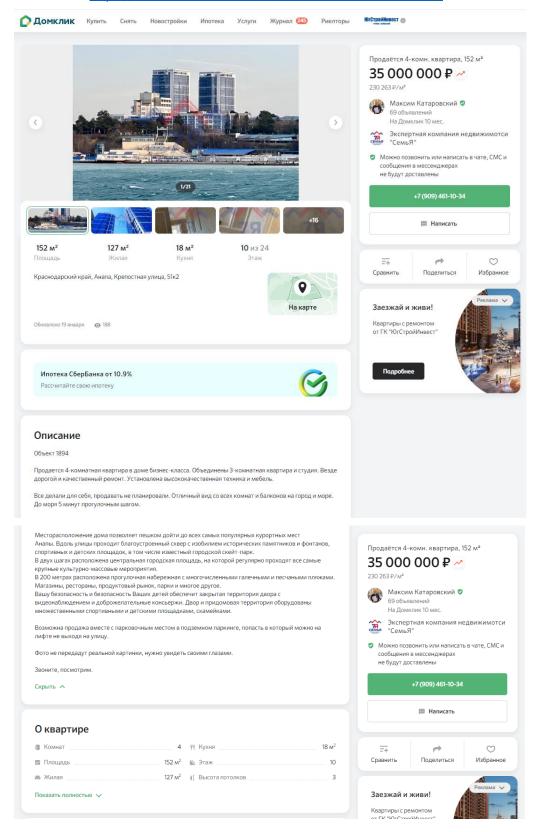








Аналог №4. https://krasnodar.domclick.ru/card/sale flat 1371043357





14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета



CBMMETEMBCTBO

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 15.01.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:37:0101001:397

Объект права:

Помещение, этаж № 12, этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 467.8 кв.м. Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-ІХ, пом. 81

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и еделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2674-542

Регистратор:

Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-542

23-AH

510661





CBNAETEALCTBO

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.01.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:37:0101001:465

Объект права:

Помещение. Этаж № 12, Этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 507.6 кв.м. Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок K-VII, пом. 81

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрании № 23-23-26/2031/2014-744

Регистратор:

/ Захаров Е. А. /

23-AH

510817