VORPOSTEN

SOLUTIONS

Отчет об оценке

№24/02-002/002 от 01.02.2024 г.

Заказчик

ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Панорама»

2024

г. Москва

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/021 от 29.01.2024г., специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению справедливой стоимости 2 (два) жилых помещений, расположенных по адресу - Краснодарский край, г. Анапа, пр-т 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-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№I,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 01.02.2024 г., составляет:

226 322 000 (Двести двадцать шесть миллионов триста двадцать две тысячи) 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-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	109 051 000 (Сто пять миллионов сто двадцать семь тысяч)
2	Помещение, общей площадью 507,6 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-VII, пом.81	23:37:0101001:465	117 271 000 (Сто семнадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча)

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Задание на оценку 4
1.2. Применяемые стандарты оценки 6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике 7
1.4. Основные факты и выводы 8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
РАЗДЕЛ 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 10
РАЗДЕЛ 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
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, в период, предшествующий дате оценки 17
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 18
5.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки 21
РАЗДЕЛ 6. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.АНАПА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ 22
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24
7.1. Анализ земельного участка как условно свободного 24
7.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями 25
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 26
8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки 26
8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" 26
8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 27
8.4. Этапы проведения оценки 27
8.5. Общее описание подходов к Оценке 28
8.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества 29
8.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода 29
8.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода 36
8.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода 38
8.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов 41
8.8. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости 41
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 43
9.1. Методология оценки 43
9.2. Выбор объектов-аналогов 43
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 48
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 49
РАЗДЕЛ 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 50
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 51
РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЯ 52
14.1. Документы оценщика 52
14.2. Копии материалов по объектам-аналогам 61
14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета 65

Раздел 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Табл. 1-1. Задание на оценку

Объект оценки	2 (Два) жилых помещения, находящихся по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67, а именно: 1. Жилое помещение, назначение: жилое, общей площадью 507,6 кв.м., этаж 12-13, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 81, кадастровый (или условный) номер 23:37:0101001:465 (далее по тексту – Жилое помещение 1); 2. Жилое помещение, назначение: жилое, общей площадью 467,8 кв.м., этаж 12-13, адрес (местонахождение) объекта: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 81, кадастровый (или условный) номер 23:37:0101001:397 (далее по тексту – Жилое помещение 2).
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Обладатель оцениваемых прав (представитель обладателя прав):	Общество с ограниченной ответственностью «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Панорама», ОГРН 1057746368096, ИНН 7708554841, 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 13, строен. 1, пом. IV, комн.1А
Цели проведения оценки	определение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
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.
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 25.09.2014г.

	- 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 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 состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Дата оценки	01.02.2024
Период (срок) проведения работ по оценке	2 (два) рабочих дня.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН на объекты. Документация технического учета
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В процессе подготовки отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений: ❑ Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. ❑ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; ❑ Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник. ❑ От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком. ❑ Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. ❑ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. ❑ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. ❑ Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности. ❑ При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки. ❑ Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. ❑ от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

	❑ Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. ❑ прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; ❑ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества при оценке Объекта оценки, не требуется. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Иные существенные допущения	Не известны на момент оценки
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
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

Табл. 1-2. Применяемые стандарты оценки

Используемые 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 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 состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Табл. 1-3. Сведения об оценщике

ФИО	Акмулина Инна Константиновна (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Акмулина Инна Константиновна 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 №947555, выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №027936-3 от 10.08.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023474-2 от 02.07.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027935-1 от 10.08.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис №922/2357294919 от 06 апреля 2023г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 06.04.2023 г. по 05.04.2024 г.
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.akmulina@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" №230005-035-000134 от 03.10.2023г., срок страхования с 10.10.2023 г. по 09.10.2024г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.

Табл. 1-5. Сведения о заказчике

Заказчик:	ООО «Цитадель Э. М.» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Панорама»
Реквизиты Заказчика:	127051 г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 13, строение 1, пом. IV, комн. 1А. 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 выводы

Табл. 1-6. Основные факты и выводы

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-т Революции, д. 3
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» под управление ООО «Цитадель Эссетс Менеджмент» (общая долевая собственность)
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Дата оценки:	01.02.2024 г.
Дата составления отчета:	01.02.2024 г.
Основание для оказания услуг:	Договор №14/02/25 и задания на оценку №П/П/021 от 29.01.2024 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость помещения, общей площадью 467,8 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81, в рамках сравнительного подхода:	109 051 000 (Сто девять миллионов пятьдесят одна тысяча) рублей
Стоимость помещения, общей площадью 507,6 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-VII, пом.81, в рамках сравнительного подхода:	117 271 000 (Сто семнадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча) рублей
Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3:	226 322 000 (Двести двадцать шесть миллионов триста двадцать две тысячи) рублей

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, пр-т 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 стоимость[1] – 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 стоимость[2] – 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 (ФСО-I).

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

---

[1]ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

[2]Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

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 (ФСО-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-I).

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-т 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-т 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)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Собственный пляж комплекса находится в 30 метрах от корпусов. В 100 метрах от комплекса находятся летние площадки с ресторанами «27 причал» и «Ковчег». На территории комплекса расположено два круглогодичных бассейна с теплой морской водой. Школа Олимпийского резерва находится в 50-ти метрах.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	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
Наличие коммуникаций	Электрические сети; водоснабжение; канализация, слаботочные системы
Состояние подъезда	Отличное
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративной плиткой/Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, мусоропровод, лифт, консьерж, охрана, КПП. Видеонаблюдение.

Источник: данные Заказчика

Табл. 4-3. Описание квартир

Показатель	Значение
Помещение, общей площадью 467,8 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	
Кадастровый номер	23:37:0101001:397
Этажи расположения квартир	12-13
Общая площадь помещения, кв. м	467,8 кв. м
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет
Высота потолков, м	3,0
Вид из окна	Панорамный (по море)
Состояние квартиры	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт[3]; Окна – пластиковые стеклопакеты[4]; Входная дверь – металлическая[6]; Кондиционирование – есть[4]
Наличие следов протечек на потолке	Нет[4]
Необходимые ремонтные работы	Не требуются[4]
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению, газоснабжения	Подключен[4]
Кухонная плита	Установлена/Электрическая[4]
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное[4]
Система отопления	Центральная[4]
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна[4]
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено[4]
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира[4]
Помещение, общей площадью 507,6 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-VII, пом.81	
Кадастровый номер	23:37:0101001:465
Этажи расположения квартир	12-13
Общая площадь помещения, кв. м	507,6 кв. м
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет
Высота потолков, м	3,0
Вид из окна	Панорамный (по море)
Состояние квартиры	В квартире проведен эксклюзивный евроремонт[4]; Окна – пластиковые стеклопакеты[4]; Входная дверь – металлическая[6]; Кондиционирование – есть[4]
Наличие следов протечек на потолке	Нет[4]
Необходимые ремонтные работы	Не требуются[4]
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению, газоснабжения	Подключен[4]
Кухонная плита	Установлена/Электрическая[4]
Сантехника/состояние	Установлена/Отличное[4]
Система отопления	Центральная[4]
Слаботочное обеспечение	Телефон, выделенная линия Интернет, ТВ-антенна[4]
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено[4]
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира[4]

Источник: данные Заказчика

[3] См. Раздел 2 настоящего отчёта
[4] См. Раздел 2 настоящего отчёта

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

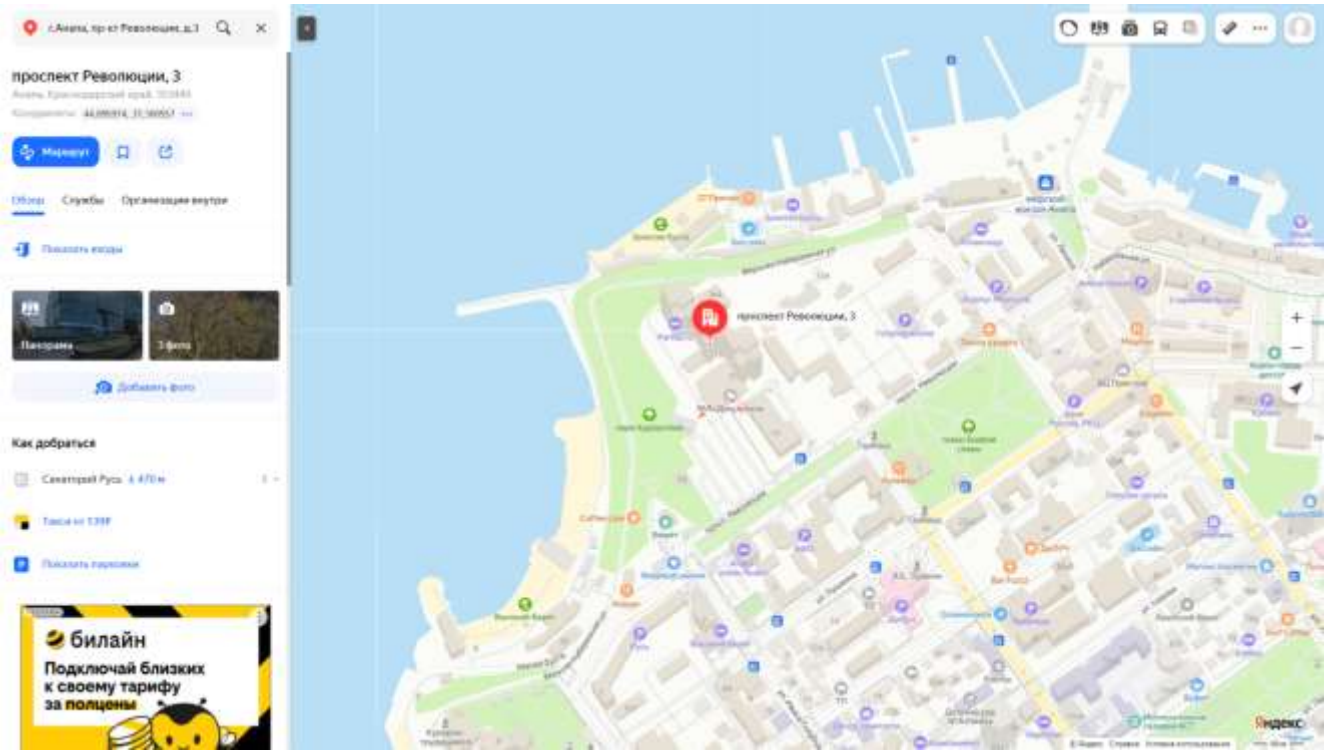
Фасад дома

Фасад дома

Фасад дома

Фасад дома

Рис. 4-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: www.maps.yandex.ru

Рис. 4-2. Расположение объекта оценки на карте (спутник)

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, в период, предшествующий дате оценки[5]

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.

Пожалуй, одним из главных факторов, который значительно повлиял на рынок недвижимости, стал рост ставки ЦБ. Напомним, что Совет директоров Банка России на заседании в декабре принял решение повысить ключевую ставку на 100 базисных пунктов (б.п.), до 16% годовых. Это пятое повышение с начала года. Напомним, что в июле ЦБ после длительной «паузы» повысил ключевую ставку с 7,5% до 8,5% годовых. В августе ставка была повышена на 350 б.п., до 12%. В сентябре ставка выросла до 13%, в октябре — до 15%. Возвращение инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.

Ставка, конечно, не самоценна для стройки сама по себе. Но она оказывает прямое влияние на кредитование. А ведь это проектное финансирование строительства и ипотечные кредиты! При том, что ипотека – «новая нефть» для рынка жилого строительства. По прогнозам ВТБ, в этом году российские банки предоставят клиентам на покупку жилья около 7,6 трлн рублей, что станет новым рекордом рынка и почти на 60% превысит итоги 2022 года. Рост ставки обеспечил ажиотажный рост на ипотеку, но в перспективе аналитики обещают мягкую просадку «пока ставки не снизят».

Еще один триггер этого года – скорое завершение льготных ипотечных программ с господдержкой. Речь идет в первую очередь о «Льготной» и «Семейной». И если «Семейная» это священная корова демографической политики, и скорее всего, она будет продлена, то «Льготная» уйдет в прошлое или будет переформатирована до неузнаваемости. Так уже с 23 декабря первоначальный взнос по программе подняли до 30%, а лимиты снизили до одинакового для всех регионов значения – 6 млн руб. Как вы понимаете, в Москве за эту сумму в новостройку можно зайти только в гости. Покупателей и застройщиков очень волнует такая перспектива, ведь доля сделок с господдержкой достигает, по разным оценкам почти 70% в общей выдаче ипотеки.

[5] https://stroy.media/itogi-2023-goda-v-nedvizhimosti-i-stroitelstve/

При этом речи об отказе господдержки ипотеки не идет. Власти во избежание ценового перекоса, намерены использовать ипотечный механизм точечно для поддержки населения, там, где она особенно нужна. Поэтому в этом году льготные условия для покупки жилья получили еще два территориальных представителя. Напомним, что для Дальнего Востока была предложена программа «Дальневосточной ипотеки». Процентная ставка по ипотечным кредитам в рамках программы не превышает 2%. Так вот, в этом году условия ипотечного кредитования под 2% распространили на Арктический регион.

По программе можно купить квартиру в новостройке, готовый частный дом или получить деньги на строительство частного дома — с привлечением подрядчика либо своими силами. В сельских населенных пунктах и моногородах можно приобрести и вторичное жилье. Ставка по программе составляет от 2%. Размер первоначального взноса — от 20% стоимости недвижимости, срок ипотеки — до 20 лет. Арктическая ипотека будет действовать до 31 декабря 2030 года.

Еще один 2% ипотечный регион – это новые территории РФ. В начале 2023 года председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление о запуске льготной ипотечной программы для Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей. Получить льготный ипотечный кредит по ставке не более 2% годовых можно на приобретение и строительство жилья в этих регионах. Максимальный размер кредита по льготной ставке составляет 6 млн рублей.

Первоначальный взнос – не менее 10%. !4 декабря, в программе «Итоги года» президент РФ Владимир Путин предложил распространить льготную ипотеку в новых регионах на вторичное жилье.

Еще одним важным трендом (ибо событием это назвать сложно) рынка недвижимости РФ можно считать завершение выхода иностранных компаний из российских активов.

По оценкам аналитиков компании NF Group, ожидаемый годовой совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ достигнет рекордных за всю историю наблюдений 650-700 млрд рублей. Около половины вложений – в объекты, собственниками которых ранее были «иностранцы». Кстати, по данным экспертов компании, всего за два неполных года в иностранные активы вложили свыше 358 млрд рублей.

Большой объем ушел в торговый сегмент, где были закрыты крупнейшие сделки, такие как продажа МЕГА. Что касается ритейла, то и здесь исход близится к завершению. По предварительным данным, доля свободных площадей в ключевых ТЦ Москвы на конец года составит 9.7% (на 5.3 п.п. ниже, чем в I квартале). По итогам 2023 года на рынок вышло 18 международных брендов — такое же количество, как и годом ранее. Половина (50%) из этих брендов представлена турецкими производителями, 16% — итальянскими и 16% — белорусскими. Ожидается выход еще 20 брендов, но процесс может занять длительное время, так как есть определенные процедуры, связанные с организацией деятельности компаний в России, поэтому называть сроки открытия их первых магазинов пока преждевременно.

К настоящему времени большая часть помещений иностранных брендов уже перераспределена и дальнейшее изменение доступного предложения будет зависеть от того, будет ли соответствовать реальный товарооборот ожиданиям новых арендаторов. По прогнозам CORE.XP, темпы сокращения незаполненных площадей замедлятся, и их доля составит 9.2% от общего объема в 2024 года.

Что касается прогнозов, то в 2024 году эксперты ждут сокращения объема инвестиций относительно результатов 2023 года, завершится процесс ухода иностранных игроков с российского рынка, на рынок коммерческой недвижимости будут выходить игроки сегмента жилой недвижимости. По мнению аналитиков IBC Real Estate, по итогам 2024 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость может составить 400-450 млрд рублей, что будет сопоставимо с уровнями 2021 и 2022 годов.

5.2. 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.

5.3. 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 01.07.2023 г. население города составляет 205 482[6] 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.

[6] https://bdex.ru/naselenie/krasnodarskiy-kray/anapa/

Раздел 6. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости г. Анапа Краснодарского края[7]

Стоимость квадратного метра а Анапе, как и в других курортных городах, в последнее время выросла. Вначале это было связано с резким подорожанием строительных и отделочных материалов, к которому после добавилась инфляция и резкие колебания курса валют.

Еще одна причина роста цен, не зависящая ни от спроса, ни от других прямых факторов влияния, – отмена многих разрешений на строительство. Не секрет, что проблема самостроев в курортных городах стоит особенно остро. Если принять во внимание количество возводимой недвижимости, то определенный процент из нее придется вычесть – это и будут самострои, поселиться в которых законно не получится. Эта особенность Анапы также влияет на ценообразование.

Новостройки Анапа от застройщиков сегодня почти всегда обеспечены необходимыми объектами инфраструктуры. Дело в том, что городские власти отзывают разрешение на строительство, если проект не включает минимально необходимого количества инфраструктурных единиц. Таким образом, процент доступного нового жилья еще больше уменьшается, что не может не провоцировать роста цен.

По прогнозам экспертов цены на недвижимость будут продолжать повышаться, однако резких скачков стоимости не предвидится.

Цены на квартире в Анапе сохраняют тенденцию к росту и должны достичь своего пика совсем скоро, ведь на летние месяцы в курортных городах приходится повышенный ажиотаж вокруг недвижимости. Тем не менее, многие покупатели знают, что лучшее время для приобретения квартиры – это вторая половина осени и первый месяц зимы. Поэтому ожидать, что огромный наплыв покупателей спровоцирует резкое повышение стоимости жилья, не нужно.

По сравнению с прошлым годом квартиры подорожали, но не критично. Так, в 2022 один квадратный метр на вторичном рынке оценивался в среднем в 108 тысяч рублей. Сегодня эти показатели достигают 112 тысяч. Таким образом, процент подорожания оказался не таким большим.

На первичном рынке ситуация похожая, но разрыв стоимости квадрата в новостройках Анапы, по сравнению с прошлым годом менее значительный: он подорожал со 117 до 120 тысяч рублей.

Принято считать, что вторичный сегмент рынка в городе дороже, однако сейчас наблюдается другая тенденция. Первичная недвижимость по ряду причин стала ценнее, хотя в 2023 году купить новостройку в Анапе на старте продаж можно и по более выгодной цене.

Среди жилых комплексов Анапы, сданных за последнее время, можно отметить несколько, введенных в эксплуатацию в 2023 году. На их примере будет удобно проиллюстрировать стоимость квартир, чтобы потенциальный покупатель знал, с чем ему придется иметь дело.

Первый – ЖК AVAnta от застройщика СЗ «Лэнд». Он построен в престижном районе Ореховая роща и позиционируется как жилье повышенного комфорта. Однокомнатная квартира в нем стоит от 7 миллионов рублей, двухкомнатная – от 9, трехкомнатная – от 14 миллионов.

Второй – ЖК Горгиппия Литер в одноименном районе. Эта часть города считается развивающейся и очень перспективной, а жилье стоит не слишком дорого. Так, за однокомнатную квартиру в этом комплексе придется отдать от 4 миллионов, за двухкомнатную – от 7, за трехкомнатную – от 9 миллионов рублей.

Третий – ЖК Приоритет от застройщика ООО «ГСК», находящийся недалеко от береговой линии. Несмотря на престижное расположение, недвижимость в нем стоит не так и дорого. Однокомнатная квартира в комплексе оценивается от 5 миллионов рублей, двухкомнатная – от 9, а трехкомнатная – от 10 миллионов.

Четвертый – ЖК Колорит, построенный СЗ «Зодчий двор». Здесь нет квартир в привычном понимании, поскольку комплекс относится к категории апарт-отелей. Он сооружен в курортной зоне и обеспечен оздоровительными объектами инфраструктуры. Цена однокомнатных апартаментов в нем стартует от 5 миллионов рублей и увеличивается, зависимо от площади жилья.

[7] https://qayli.com/journal/stoimost-jilya-v-anape-v-2023-godu/

также малоэтажное строительство. Относительно прошлого месяца предложение уменьшилось на 44 квартиры или на 1,95%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 769 квартир (53,48%).

Рынок недвижимости в Анапе очень разнообразен и, как и любой другой город, он имеет более и менее престижные и удобные районы для жизни. Условно их можно разделить на те, где стоит жить летом, и те, которые подходят для постоянного проживания.

Выбирая летнюю резиденцию, стоит присмотреться к:

- Пионерскому проспекту. Он представляет собой самую длинную улицу в городе, тянущуюся параллельно береговой линии в небольшом от нее отдалении. Здесь очень развитая инфраструктура, множество развлечений и самые лучшие пляжи. Стоимость жилья здесь соответствующая.
- Центр. Основная достопримечательность центра Анапы – длинная набережная. Район удобен с точки зрения транспортной доступности, имеет очень развитую инфраструктуру. Недалеко расположен порт. В жилом фонде доминирует частный сектор.
- Ореховая роща. Тихий, в отличие от двух предыдущих, район Анапы также находится недалеко от моря. Он получил свое название от одноименного парка, который примыкает к береговой линии. Он не такой оживленный, как некоторых другие популярные части города, но имеет очень высоко развитую инфраструктуру.

Для проживания в Анапе круглый год могут подойти:

- 12-й район. Очень обособленный и тихий, он тем не менее отлично обеспечен инфраструктурой и широким выбором недвижимости. Район не считается курортным в привычном понимании, поэтому жизнь здесь спокойна и размерена.
- Алексеевский. Некогда бывший пригородом, Алексеевский район сегодня считается одним из лучших для проживания, хоть и не является сугубо спальным. В нем есть вся необходимая и инфраструктура, он тихий и спокойный, а движение транспорта не очень интенсивное. Единственный минус – нехватка мест в школах.

Рис.6-1. Цены на квартиры в Анапе

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.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия 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 этапа.

- 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-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- "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 жилого дома 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)";
- Федеральный сстандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7).

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

№ п/п	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"
1	**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.
2	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: • рыночный 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;
- 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 стоимость.

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 РФ.

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 ЕРЕР-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:

$$С_{в(з)} = \left(С_о + \sum_{i=1}^{n} K_i^{абс}\right) * \prod_{j=1}^{n} K_j^{отн} * O * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{рег.эк.} * K_{пп}$$

где:

$С_{в(з)}$– затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

C_o– стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

$\sum_{i=1}^{n} K_i^{абс}$– сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

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

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

$K_{сейсм}$– 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:

$$К_{сейсм} = \frac{\alpha_c, \alpha_j}{\boldsymbol{K}_{инфл}}$$

где:

α_c, α_j – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{инфл}$– 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").

$K_{рег.эк.}$– 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).

$K_{пп}$– 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

№	Наименование поправки	Условное обозначение
	Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта	
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	ΔC_h
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$
4	На наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{кр}$
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
1	На различие в объеме здания	$К_о$
2	На сейсмичность	$К_с$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$К_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$К_{рег.-эк}$
5	На зональное различие в уровне цен	$К_{клим.}$

6	На изменение цен после издания справочника	$К_{инфл.}$

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 ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -a_{ст} * C_{ст}$$

где:

$a_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

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

$$\Delta C_h = \left(P_{пер} + P_{пол} + 0,6 * P_{карк}\right) * \frac{(h_a - h_o)}{h_o}$$

где:

$P_{пер}$, $P_{пол}$, $PK_{арк}$ – 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 (**$\Delta C_{кр}$**) 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:

$$\Delta C_{кр} = C_{эл} * \frac{C^{о}_{кэ}}{C^{ан}_{кэ}} - 1$$

где:

$C_{эл}$ - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;

$C^{о}_{кэ}$ - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

$C^{ан}_{кэ}$ - 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 (**$\Delta C_{под}$**).

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

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{па}}{V_x}$$

где:

$\Delta C_{под}$- поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

$V_{по}$- строительный объем подвала объекта, куб. м;

V- полный строительный объем объекта, куб. м;

C_1- стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

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

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

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

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:

$$\boldsymbol{D}_{\text{н}} = (\mathbf{1} - (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{ф}}) * (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{фун}}) * (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{в}}))$$

где:

$D_н$– накопленный износ, доли ед.;

$D_ф$– физический износ, доли ед.;

$D_{фун}$– функциональное устаревание, доли ед.;

$D_в$– 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 №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. №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 помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

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

Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{ф} = \frac{T_{эф}}{T_{э}}$$

где:

$D_{ф}$- физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

$T_{эф}$ - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;

$T_{э}$ - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.

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

$$D_{ф} = \frac{T_{к}}{T_{э}} + 0,225$$

где:

$T_{к}$ – 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. 8-4). 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 сроки службы объектов недвижимого имущества

№	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 3	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
		Сооружения и передаточные устройства	
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
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, раздел "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; экспертное мнение

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 затрат[8].

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:

$$C_{зат} = C_{в(з)} * (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{н})$$

где:

$C_{зат}$ – рыночная (справедливая) стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$C_{в(з)}$ – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$D_{н}$– 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 объекта-аналога по всем элементам сравнения;

[8]МСО 2007, МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2

- 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 объектам-аналогам.

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 объекты-аналоги. 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:

$$\boldsymbol{R} = \frac{\boldsymbol{I}_{\text{чод}}}{\text{C}}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

C– цена предложения (сделки);

$\mathbf{I}_{\text{чод}}$– 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:

$$\text{C}_{\text{дох}} = \frac{\boldsymbol{I}_{\text{чод}}}{\boldsymbol{R}}$$

где:

$\mathbf{C}_{\text{дох}}$– рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

$\mathbf{I}_{\text{чод}}$– 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:

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

где

$C_{\text{дох}}$- 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"[9] 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 12,0% годовых).[10]

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.

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

[10] 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 м^2 общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Поправка на торг

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

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

По данным материалам портала «Статриэлт» значение корректировки для объекта аналога №1 (квартиры вторичного рынка общей площадью более 140кв.м., группа «А») составляет 0,93 (-7%). Для объектов аналогов №2, №3, №4 (квартиры вторичного рынка общей площадью 100-140кв.м., группа «А») составляет 0,94 (-6%)

Рис. 9-1. Размер корректировок на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты 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 звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений изначально завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.01.2024

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 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

Рис. 9-2. Размер корректировок на торг

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликованы 16.01.2024 г.)

Sо – общая площадь оцениваемой квартиры, кв

Sа – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, кв

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R^2=0,707) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

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%. Не применялась.

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. 9-1. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

Аналог / Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремонт)	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. 9-2. Расчет справедливой стоимости Помещения, общей площадью 467,8 кв.м., расположенного по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81 сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, блок К-IX	Краснодарский край, Анапа, Крепостная ул., 51к2		Краснодарский край, Анапа, Пионерский пр-т, 25Б		Краснодарский край, Анапа, А-290, 50-й километр		Краснодарский край, Анапа, улица Шевченко, 65	
Источник информации		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/4-k._kvartira_154_m_1223_et._2726739586		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_137_m_22_et._3379952258		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_103_m_77_et._3650494942		https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__flat__269147103	
Дата предложения		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Телефон		8-918-997-08-34		8-915-072-34-13		8-958-619-47-01		8-960-488-27-02	
Цена квартиры, руб.		45 000 000		39 500 000		35 000 000		30 000 000	
Цена 1 кв.м. руб.		292 208		288 321		339 806		256 410	
Поправка на торг, %		-7,00%		-6,00%		-6,00%		-6,00%	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Класс ЖК	Элит	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%
Наличие подземного паркинга	Есть	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%
Тип дома	Монолит	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%
Этаж	12/13	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Всего этажей в доме	14	12	0,0%	2	0,0%	7	0,0%	11	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	467,8	23	0,0%	2	0,0%	7	0,0%	18	0,0%
Вид из окон	Панорамный вид на море	154,0	-11,5%	137,0	-12,6%	103,0	-15,3%	117,0	-14,1%
Наличие мебели		Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%
Состояние квартиры	Отличное, евроремонт	мебель, бытовая техника	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%
Скорректированная стоимость квартиры, руб.		37 035 321		30 816 350		27 854 885		23 002 050	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		240 489		224 937		270 436		196 599	
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.								233 115	
Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.								109 051 197	
Рыночная стоимость объекта на дату оценки округленно, руб.								**109 051 000**	

Источник: расчеты Оценщика

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, блок К-VII	Краснодарский край, Анапа, Крепостная ул., 51к2		Краснодарский край, Анапа, Пионерский пр-т, 25Б		Краснодарский край, Анапа, А-290, 50-й километр		Краснодарский край, Анапа, улица Шевченко, 65	
Источник информации		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/4-k._kvartira_154_m_1223_et._2726739586		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_137_m_22_et._3379952258		https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_103_m_77_et._3650494942		https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__flat__269147103	
Дата предложения		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Телефон		8-918-997-08-34		8-915-072-34-13		8-958-619-47-01		8-960-488-27-02	
Цена квартиры, руб.		45 000 000		39 500 000		35 000 000		30 000 000	
Цена 1 кв.м. руб.		292 208		288 321		339 806		256 410	
Поправка на торг, %		-7,00%		-6,00%		-6,00%		-6,00%	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Класс ЖК	Элит	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%	1-я береговая линия	0,0%
Наличие подземного паркинга	Есть	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%	Элит	0,0%
Тип дома	Монолит	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%
Этаж	12/13	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Всего этажей в доме	14	12	0,0%	2	0,0%	7	0,0%	11	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	507,6	23	0,0%	2	0,0%	7	0,0%	18	0,0%
Вид из окон	Панорамный вид на море	154,0	-12,3%	137,0	-13,4%	103,0	-16,1%	117,0	-14,9%
Наличие мебели		Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%
Состояние квартиры	Отличное, евроремонт	мебель, бытовая техника	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%	мебель, бытовая техника	0,0%	мебель, бытовая техника	-5,0%
Скорректированная стоимость квартиры, руб.		36 704 166		30 540 802		27 605 818		22 796 374	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		238 339		222 926		268 018		194 841	
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.								231 031	
Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.								117 271 336	
Рыночная стоимость объекта на дату оценки округленно, руб.								**117 271 000**	

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 467,8 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	109 051 000 (Сто девять миллионов пятьдесят одна тысяча)
2	Помещение, общей площадью 507,6 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-VII, пом.81	23:37:0101001:465	117 271 000 (Сто семнадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча)
Справедливая стоимость объекта оценки, руб			226 322 000

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 11. Итоговое заключение о стоимости

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

Табл. 11-1. Итоговая стоимость

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, общей площадью 467,8 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-IX, пом.81	23:37:0101001:397	12-13	109 051 000 (Сто девять миллионов пятьдесят одна тысяча)
2	Помещение, общей площадью 507,6 кв.м., расположено по адресу Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д.3, блок К-VII, пом.81	23:37:0101001:465	12-13	117 271 000 (Сто семнадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча)
Итоговая стоимость объекта оценки, руб				226 322 000

226 322 000 (Двести двадцать шесть миллионов триста двадцать две тысячи) 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 №№I,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.

С уважением,

Генеральный директор _____ П.В. Дергачёв

Оценщик _____ И.К. Акмулина

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 Приказом 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.

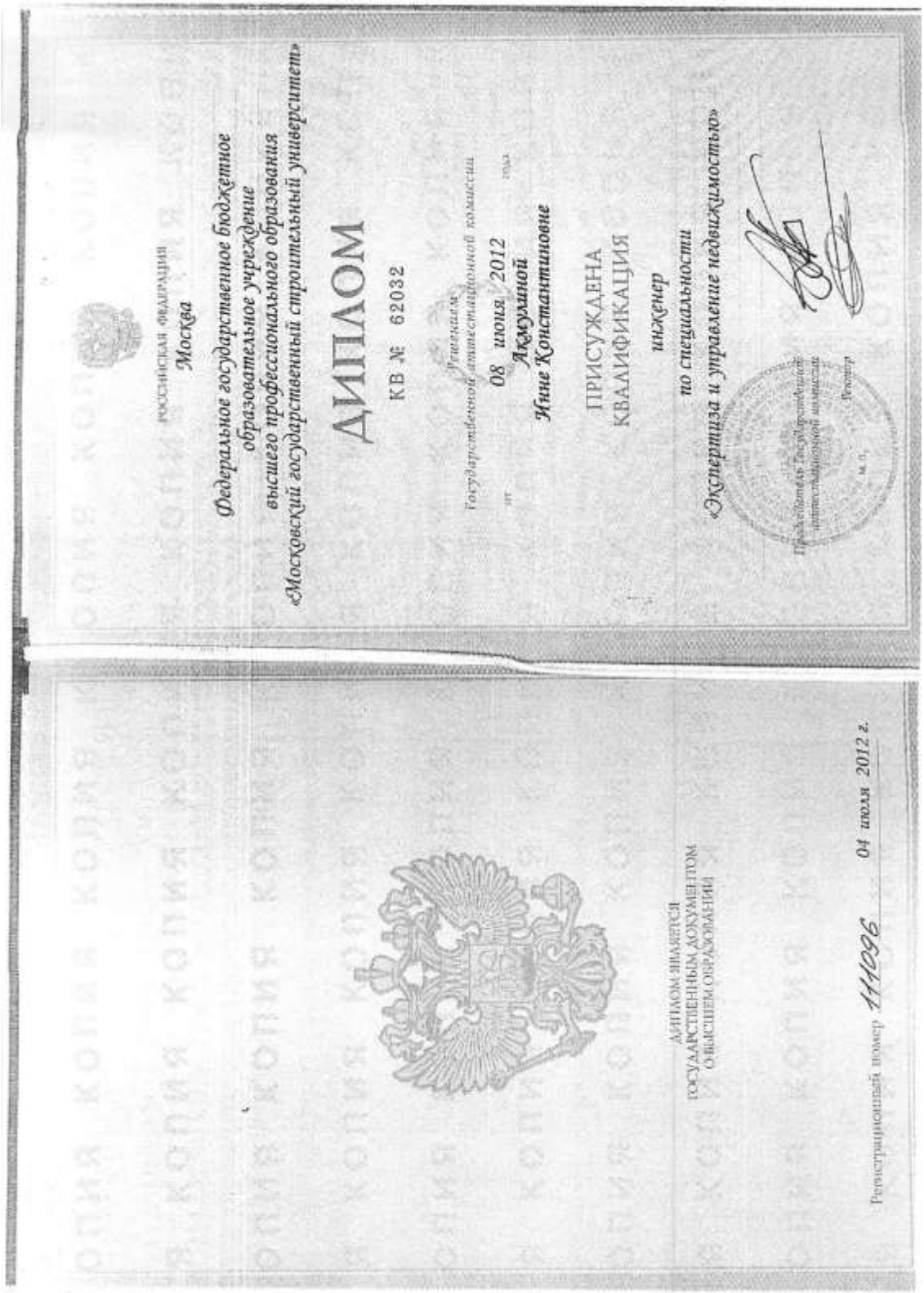
Другие источники информации

- 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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Москва

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ
КВ № 62032

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 08 июня 2012 года
Акмулиной
Инне Константиновне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
инженер
по специальности
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии
Ректор
№ 0

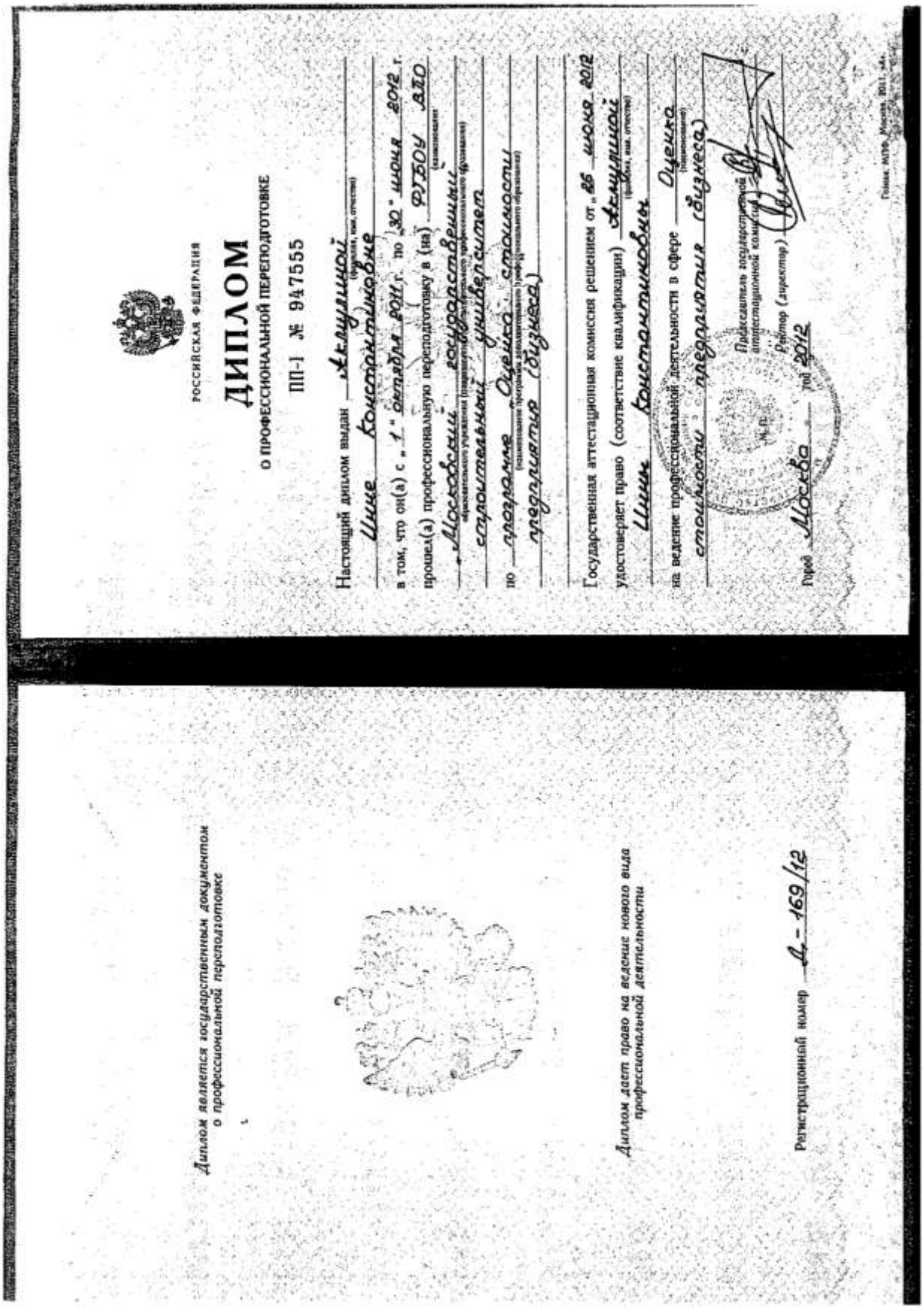
ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 111096 04 июля 2012 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-169/12



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 947555

Настоящий диплом выдан Аклулиной (фамилия, имя, отчество)
Инне Константиновне
в том, что он(а) с „1" октября 2011 г. по „30" июня 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование)
„Московский государственный
образовательного учреждения (направление государственного профессионального образования)
строительный университет
по программе „Оценка стоимости
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от „26 июня 2012
удостоверяет право (соответствие квалификации) Аклулиной (фамилия, имя, отчество)
Инны Константиновны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка (наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Гознак, МПФ, Москва, 2011, «А».

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Акмулина Инна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770970532975

(инн)

включен в реестр членов РОО:

24 августа 2012 года, регистрационный № 008141

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002299 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень II

А4792

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
922/2357294919

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» апреля 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Акмулина Инна Константиновна** Адрес г. Москва, ул. Стройковская, д. 19/2, кв. 27 Паспорт: 4510 113482 Выдан отделением по району Таганский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО Тел. +7(916)109-34-38

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.04.2023г. по 24 часа 00 минут 05.04.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 06.04.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 800 (одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика 922/2357294919 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Николаев Вадим Всеволодович	Код 741471

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027935-1 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » августа 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023474-2 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027936-3 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » августа 20 24 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000134 от 03.10.2023 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 страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**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 страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих 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 лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) 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 нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 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 рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор 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 исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 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 10.10.2023г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 495 737 0330 | energy@msk-garant.ru | www.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 взноса 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 взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 10 октября 2023 г. по 09 октября 2024 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного 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 случаи, 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, произвело 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 уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается 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 сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не 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 ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков

Юрьева Т.Р.
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

14.2. Копии материалов по объектам-аналогам

Аналог №1. https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/4-k._kvartira_154_m_1223_et._2726739586

Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Вторичка › 4-комнатные

4-к. квартира, 154 м², 12/23 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

45 000 000 ₽

292 208 ₽ за м²

В ипотеку от 514 404 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 918 997-08-34

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АН "Альянс"
Агентство
На Авито с марта 2020
Завершено 23 объявления
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена

О квартире

Количество комнат: 4
Общая площадь: 154 м²
Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 12 из 23
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная, панорамные окна
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3 м

Санузел: раздельный
Окна: на улицу
Ремонт: дизайнерский
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Краснодарский край, Анапа, Крепостная ул., 51к2

Показать карту

Описание

Эксклюзивное предложение.

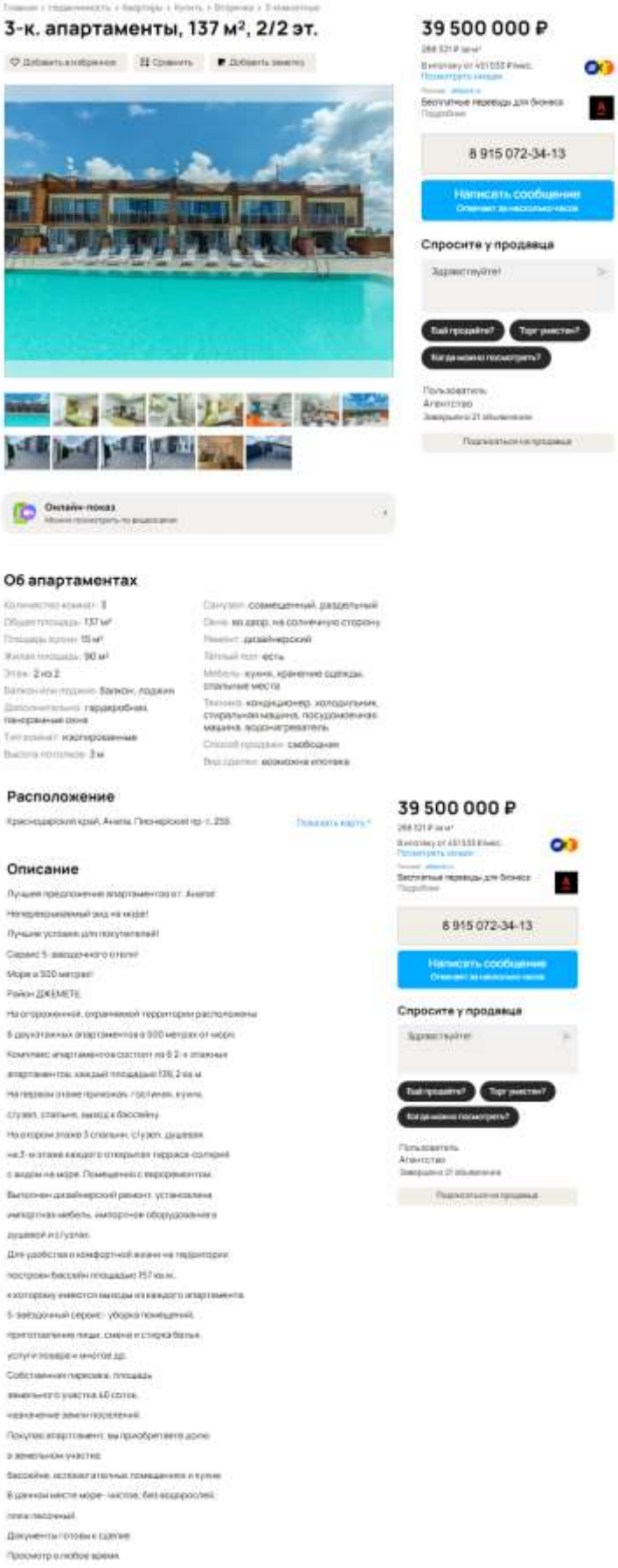
Четыхкомнатная квартира, 154 кв.м.
Из каждого окна и лоджий открывается великолепный вид на Черное море, Малую Бухту, город - курорт.

Кухня - гостиная, три комнаты, две ванные комнаты, большая прихожая, три лоджии.

Комплекс расположен в уникальном районе курорта.

По вопросам просмотра и приобретения, звоните.

Аналог №2. https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_137_m_22_et._3379952258



3-к. апартаменты, 137 м², 2/2 эт.

39 500 000 ₽

8 915 072-34-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Онлайн-показ

Об апартаментах

Расположение

Краснодарский край, Анапа, Пионерский пр-т, 25В

Описание

39 500 000 ₽

8 915 072-34-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Аналог №3. https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/3-k._apartamenty_103_m_77_et._3650494942

3-к. апартаменты, 103 м², 7/7 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

35 000 000 ₽

339 606 ₽ за м²
или предложите свою цену

В ипотеку от 377 003 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 958 619-47-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Об апартаментах

Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 103 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 20 м²	Окна: во двор
Этаж: 7 из 7	Ремонт: дизайнерский
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная

Расположение

Краснодарский край, Анапа, А-290, 50-й километр

Показать карту

Расположение

Краснодарский край, Анапа, А-290, 50-й километр

Показать карту

35 000 000 ₽

339 606 ₽ за м²
или предложите свою цену

В ипотеку от 377 003 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 958 619-47-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

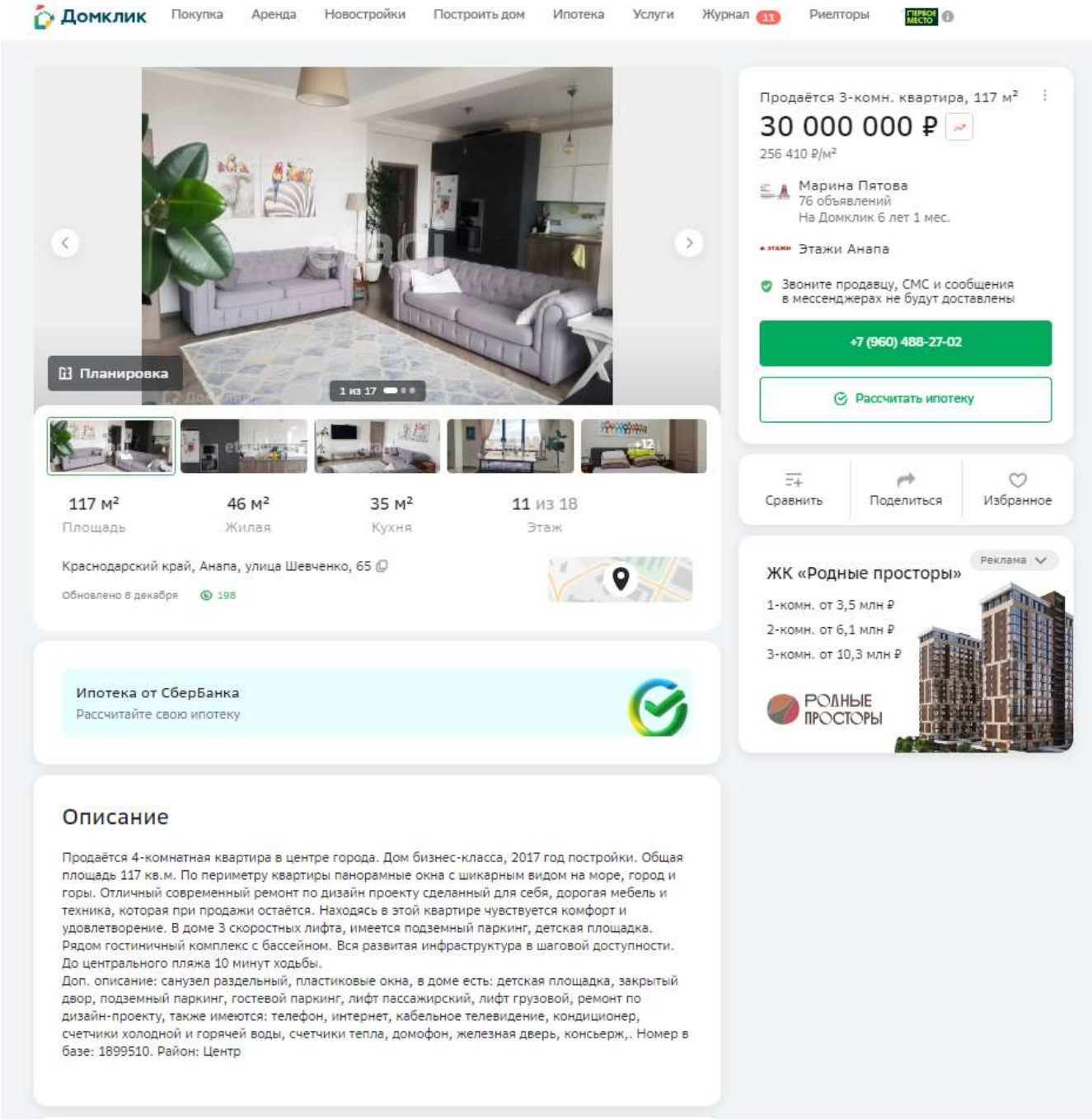
Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Описание

Продам апартаменты в клубной резиденции «Европа» города Анапы
Роскошный и элегантный проект дома разработан архитектурным бюро MEZON PRO, которое известно своими работами в современном европейском стиле. По цветовой гамме и по строгой пластике архитектура близка к скандинавскому стилю: окна в пол, широкие и глубокие террасы и стеклянные ограждения.
В доме расположен собственный 25 метровый бассейн для жильцов резиденции.
Внутренний двор-сад «без машин» функционален и эстетичен. Здесь на разумном удалении друг от друга организованы отдельные зоны для игр, спорта, отдыха, пикника и медитации.
На первых этажах располагаются спортзал для поддержки формы. Так же для удобства проживания на первых этажах комплекса запроектированы: ресторан, кофейня, продуктовый магазин, аптека и детский сад.
Еще одной фишкой комплекса является это ресторан, который размещен на крыше одного из корпусов резиденции.
Апартаменты с отделкой – прекрасный вариант, который подойдёт для тех, кто не хочет тратить время на долгий ремонт.
Что входит в отделку:
- качественная входная дверь;
- межкомнатные двери;
- окрашенные стены;
- кварц-виниловая плитка на полу;
- натяжной потолок;
- керамическая плитка ведущих брендов KERAMA MARAZZI, VITRA;
- санфаянс от немецких производителей GROHE, Hansgrohe;
- розетки Schneider, выключатели, выводы под осветительные приборы;
- итальянские радиаторы отопления;
- импульсные теплосчетчики с регулировкой;
- счетчики на отопление, электроэнергию и воду.
Так же данное предложение, можно рассмотреть как готовый бизнес под сдачу апартаментов в аренду и получения прибыли. Эту возможность предоставляет управляющая компания, которая будет размещать гостей, вести отчетность перед вами и следить за сохранностью вашего имущества, берёт на себя все нюансы аренды.

Аналог №4. https://krasnodar.domclick.ru/card/sale__flat__269147103



14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 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-IX, 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 регистрации № 23-23-26/2031/2014-542

Регистратор: / Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-542

23-АН 510661

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 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 К-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 регистрации № 23-23-26/2031/2014-744

Регистратор: / Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-744

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

23-АН 510817