



**Общество с ограниченной ответственностью
"КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"**

ОТЧЕТ №

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Основание для проведения оценки: Договор № _____ оказания оценочных услуг от
02.07.2018 года.

Заказчик:

Исполнитель: ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА»

Дата оценки: 02.07.2018

Дата составления отчета: 04.07.2018

**Россия
2018**

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	15
8.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	19
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	21
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	22
10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	22
10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	24
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	42
12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	44
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	49

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА»

Уважаемая

!

Согласно Договору № _____ оказания оценочных услуг от 02.07.2018 года, заключенному между _____ и ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА», в лице директора А.О. Филиппова, ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА» произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости, а именно:

- *Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер _____ адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)*

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, №7 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и № 611 от 25 сентября 2014 года.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления в органы опеки и попечительства.

Дата оценки: 02.07.2018 года

Проведение оценки поручено оценщикам: Руськиной Наталье Николаевне (далее «Оценщик»).

Оценщик Руськина Наталья Николаевна не проводила как часть работы аудиторскую, правовую или иную проверку представленной Вами информации, используемой в настоящем Отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность таковой информации. Мной не производился исчерпывающий анализ прав Заказчика на объект оценки; в отчете предполагается, что рассматриваемые права на объект (их содержание, способ приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Саморегулируемая организация оценщиков «Российское общество оценщиков» (включена в реестр оценщиков 30.10.2009 за регистрационным номером 006088). Повторная выдача свидетельства о членстве в СРО выдано 23.10.2015 года № 0020185.

Квалификационный аттестат №002246-1 от 19.01.2018 в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости».

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» (Состраховщики), полис действует с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года. Полис № 433-121121/17-0321R/776/00001/7-006088. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует с 03.08.2017 года по 02.08.2018 года. Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00038/7 от 25.07.2016 года. Страховая премия 100 000 000 (сто миллионов) рублей 00 копеек.

Стаж работы с 30.10.2009 г. .

Гражданская ответственность ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует с 01.09.2017 года по 31.08.2018 года. Страховой полис № 4091R/776/00042/7. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек (полис действителен на дату составления отчета).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей ¹
<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер _____ адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>	410 000 (Четыреста десять тысяч)

С уважением,

Оценщик

Н.Н. Руськина

Директор ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"

А.О. Филиппов

¹ НДС не облагается

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №
оценке: порядковый номер №

оказания оценочных услуг от 02.07.2018 года подготовлен Отчет об
дата составления 04.07.2018 года.

Таблица №1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:	<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>
Адрес местонахождения Объекта оценки:	<i>Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>
Оцениваемые права	собственность

Таблица №2

Результаты, полученные в процессе проведения оценки различными подходами

	<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м.</i>
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода:	Не применялся
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода:	408 621
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов.	410 000

таким образом,

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 02.07.2018 года, составила:

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей
<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>	410 000 (Четыреста десять тысяч)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Задаaniem на оценку итоговая стоимость приводится без указания границ интервала².

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

² ФСО № 7 п. 30

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав Объекта оценки:	<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)
Имущественные права	собственность
Обременения	Не зарегистрировано ³
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость отсутствует
Суждение о возможных границах интервала	Без установления границ ⁴
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления в органы опеки и попечительства
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим допущения и ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями: - У Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, также отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на оказание услуг по оценке) по отношению к какой - либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и, также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика; - Объект оценки не обладает какими - либо скрытыми дефектами, возможными дефектами незавершенного строительства или конструкций, кроме оговариваемых в настоящем Отчете; - Оценка объекта проведена на основании имеющихся в распоряжении Оценщика документов и информации, предоставленной Заказчиком (Собственником). Предполагается, что в Отчете использовались достоверные источники информации, там, где возможно даны ссылки на используемые источники. - Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами; - Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком;

³ Согласно данным Выписки из ЕГРН от 09.06.2017 года

⁴ФСО № 7 п. 30

	<p>- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>- Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки;</p> <p>- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты оценки;</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	02.07.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.5. При определении рыночной стоимости земельного участка считали его условно свободным, а коммуникации - проходящими к границе земельного участка (подведенными к земельному участку), что позволило определить реальную рыночную стоимость объекта исходя из информации об имеющихся аналогах – земельных участках, расположенных в указанной местности, которые являлись свободными от построек.6. Осмотр объекта оценки не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком в качестве иллюстративного материала. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №4

Сведения о Заказчике	
Сведения об оценщике	
<p>Руськина Наталья Николаевна Паспорт серия 17 06 № 715992, выдан 11.04.2006 г., Отделом Внутренних Дел Фрунзенского района города Владимира, код подразделения 332-003. Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Саморегулируемая организация оценщиков «Российское общество оценщиков» (включена в реестр оценщиков 30.10.2009 за регистрационным номером 006088). Повторная выдача свидетельства о членстве в СРО выдано 23.10.2015 года № 0020185. Диплом о профессиональной переподготовке: Московская финансово – промышленной академия, ПП-1 № 112792 выдан 14 мая 2009 года (программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса))». Квалификационный аттестат №002246-1 от 19.01.2018 в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости». Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №760600004823 выдан 01.04.2016 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» (Состраховщики), полис действует с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года. Полис № 433-121121/17-0321R/776/00001/7-006088. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует с 03.08.2017 года по 02.08.2018 года. Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00038/7 от 25.07.2016 года. Страховая премия 100 000 000 (сто миллионов) рублей 00 копеек. Стаж работы с 30.10.2009г.</p>	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1143340001243
Дата присвоения ОГРН	12.03.2014г.
Место нахождения	Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 64, стр. 2, этаж 4, пом. 1, ком. 26. Обособленное подразделение: 600006, Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Московская, д.67, офис 207.
Сведения о страховании ответственности	Гражданская ответственность ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис действует с 01.09.2017 года по 31.08.2018 года. Страховой полис № 4091R/776/00042/7. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек (полис действителен на дату составления отчета).
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Привлекаемые специалисты	
При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.	
Основание для проведения оценки	

Договор №	оказания услуг по оценке от 02.07.2018 года, заключенный между	и ООО
«Компания оценки и права», в лице директора Филиппова Александра Олеговича		
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки		
– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказы Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20 мая 2015г, №467 от 10.07.2015 г. «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (Зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), № 611 от 25 сентября 2014 года Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».		
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).		
– Выписка из ЕГРН от 09.06.2017 года – Выписка из ЕГРН от 03.07.2017 года		
Форма отчета		
Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)		
Процесс проведения оценки		
В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г №297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. Написание отчета об оценке.		

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО № 1, V, 24).
2. Описание процесса оценки объекта в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты (ФСО № 3, III, 8И).
3. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
4. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
5. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
6. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта
7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
8. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
9. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
10. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
11. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
12. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
13. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
14. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
15. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
16. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
17. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
18. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.
19. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

20. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
21. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
22. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
23. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.
24. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
25. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
26. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
27. Осмотр объекта оценки не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком в качестве иллюстративного материала.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299 от 20.05.2015 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности⁵.

Поскольку оценщик, выполнивший отчет является действительным членом ООО «РОО», действующей в рамках Федерального законодательства, то он обязан применить в настоящем Отчете также и Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' – Утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.

⁵ Согласно п.2 ФСО №№ 1,2,3,7

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

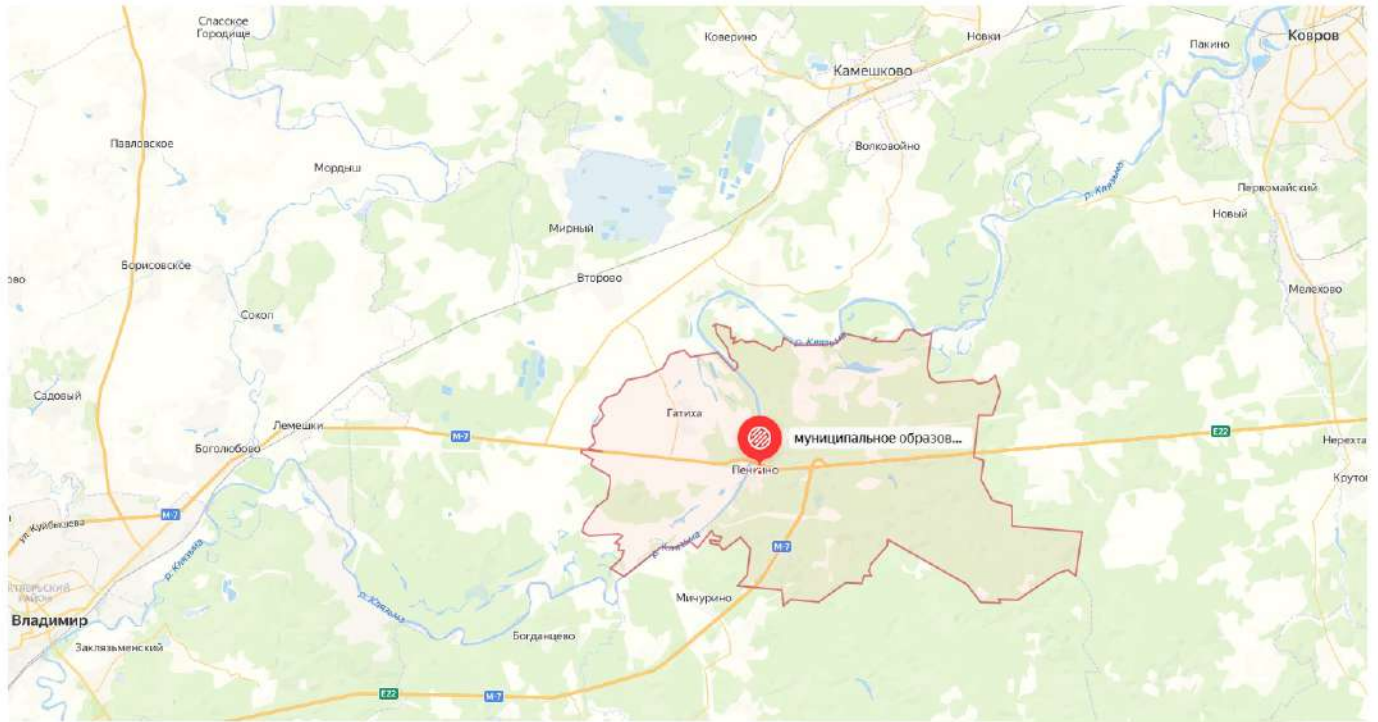
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5	
Описание оцениваемого объекта (по данным технических документов, предоставленных, Заказчиком) <i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер</i> <i>адрес (местоположение):</i> <i>Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>	
Местонахождение объекта	<i>Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>
Собственник объекта оценки:	
Вид права	собственность
Наименование объекта	Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м.
Количество этажей/этажность жилого дома	1/1
Высота потолков	Нет сведений
Техническое состояние здание	Удовлетворительное (установлено по фотоматериалам)
Состояние внутренней отделки	Экономичная отделка
Коммуникации	Имеется электроснабжение
Разрешенное и текущее использование	Жилое
Год ввода в эксплуатацию (год постройки)	1977
Фундамент	бутовый
Материал стен дома	бревенчатые
Характеристика (вид) перекрытий	деревянные
Качество обустройства двора	Индивидуальный забор, зеленые насаждения
Земельный участок – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, площадь 1634 кв.м., кадастровый номер: адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)	
Кадастровый номер	
Размер участка, кв.м.	1634
Местоположение	Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)
Собственник объекта оценки:	
Вид права	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Личное подсобное хозяйство

Фактическое использование	по назначению
Наличие деревьев, газона	имеются
Наличие освещения	Имеется
Наличие построек	Жилой дом
Наличие круглогодичного подъезда на автомобиле	Есть
Наличие коммуникаций (электричество, газоснабжение, водоснабжение)	Имеется электроснабжение
Близость к ж/д станциям / водоемам / населенным пунктам	удаленность/близость/близость, так как находится в населенном пункте

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕРГН от 09.06.2017 года
- Выписка из ЕГРН от 03.07.2017 года



Общая характеристика Владимирской области Камешковский район Владимирской области.

Камешковский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) во Владимирской области России.

Административный центр — город Камешково.

ЭКОНОМИКА

Наибольшее развитие получила текстильная и пищевая отрасли промышленности. Ведущие отрасли в сельском хозяйстве — молочно-мясное животноводство, выращивание зерновых и картофеля.

С 2009 года в деревне Волковойно фирмой ООО «НПО «Вояж» совместно с немецким концерном Siemens производятся детали интерьера и создаются в пластике и металле комплектации вагонов в едином дизайне от пола до потолка вместе с багажными полками и раздвижными створками дверей на электропоезда различных серий производства Демиковского машиностроительного завода, а также, в ближайшей перспективе — для скоростных электропоездов Siemens Desiro «Ласточка», которые будут обслуживать Зимние Олимпийские игры 2014 года в Сочи, а впоследствии будут эксплуатироваться в различных регионах России в качестве межобластных электропоездов). Продукцией завода также являются стеклопластиковые моноблочные кабины машиниста, наружный обвес и детали интерьера для электроподвижного состава Московской монорельсовой дороги^[21].

ТРАНСПОРТ

По территории района проходят транспортные артерии федерального значения: железнодорожная магистраль Москва — Нижний Новгород (Горьковская железная дорога), линия Новки — Иваново (Северная железная дорога), автомобильная магистраль «Волга» Москва — Нижний Новгород⁶.

6

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%88%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Макроэкономические показатели

	2017	янв.-март 2017	янв.-март 2018	март 2017	март 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,0	0,8	0,1	0,3
Рост цен производителей, %	8,4	4,1 ⁷	1,1 ¹	0,8 ¹	1,0 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	-4,2	-3,2	-0,2	1,2
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	6,9	2,1	0,5	-0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	5,6	-1,0	0,2	-0,3

	янв.- фев. 2018 в % к янв.- фев.2017	фев. 2018 в % к фев. 2017	фев. 2018 в % к янв. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,8	101,5	99,0
Индекс промышленного производства	102,2	101,5	98,0

Денежно-кредитная политика

23 марта. Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. до уровня 7,25% с 26 марта. Данная мера продолжила серию поэтапных снижений ставки, и была обусловлена устойчиво низкой инфляцией (2,2% в годовом выражении по итогам февраля) и невысокими инфляционными ожиданиями. Банк России сообщил о прогнозе инфляции на уровне 3-4% к концу 2018 г., предполагая завершение к этому времени переход к нейтральной денежно-кредитной политики. Однако в середине апреля, после новых санкций США и обострения политической напряженности вокруг Сирии (что привело к ослаблению рубля и росту риск-премий по России), регулятор заявил об уменьшении вероятности дальнейших шагов по снижению ставки в ближайшие месяцы.

В марте 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,3% против 0,2% в феврале текущего года. За три месяца 2018 года прирост цен составил 0,8%, а в годовом выражении инфляция ускорилась до 2,4% против 2,2% в феврале.

Ускорение инфляции в годовом выражении вызвано заметным ростом цен на плодоовощную продукцию, где второй месяц подряд наблюдается увеличение показателей прироста цен. Так, в марте фрукты и овощи подорожали в среднем на 4,2% (м./м.) против 3,1% месяцем ранее. Всего за 12 месяцев прирост цен составил 6,4% против 2,4% в феврале текущего года. Минимальный прирост цен (в годовом выражении) был зафиксирован в группе «Продовольственные товары без плодоовощной продукции» (0,6%). В сегменте «Платные услуги» рост цен в годовом выражении был равен 3,9%, а в сегменте «Непродовольственные товары» - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен в марте равнялся 1,8% (г./г.) против 2,1% по итогам 2017 года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.

Агрегированные показатели инфляции, очищенные от влияния сезонных факторов, демонстрировали снижение в последние месяцы. Так, сезонно скорректированный базовый индекс потребительских цен с сентября 2017 года устойчиво держится в районе нуля. Столь значимое и устойчивое снижение базовой инфляции явилось следствием нескольких факторов, среди которых отметим сохраняющийся слабый потребительский спрос, осторожную политику Банка России, снижающиеся инфляционные ожидания, благоприятную ситуацию на потребительском рынке. Многие из этих факторов будут определять поведение потребительских цен в первой половине 2018 года.

Особое беспокойство в последнее время вызывает значимое ослабление рубля, вызванное принятием новых санкций, а также ростом геополитической напряженности. Пока сложно предсказать дальнейшее движение курса рубля, однако последние события уже послужили причиной пересмотра прогнозов инфляции на текущий год. Мы скорректировали наш прогноз на 2018 год с 3,4% до 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%).⁸

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года.

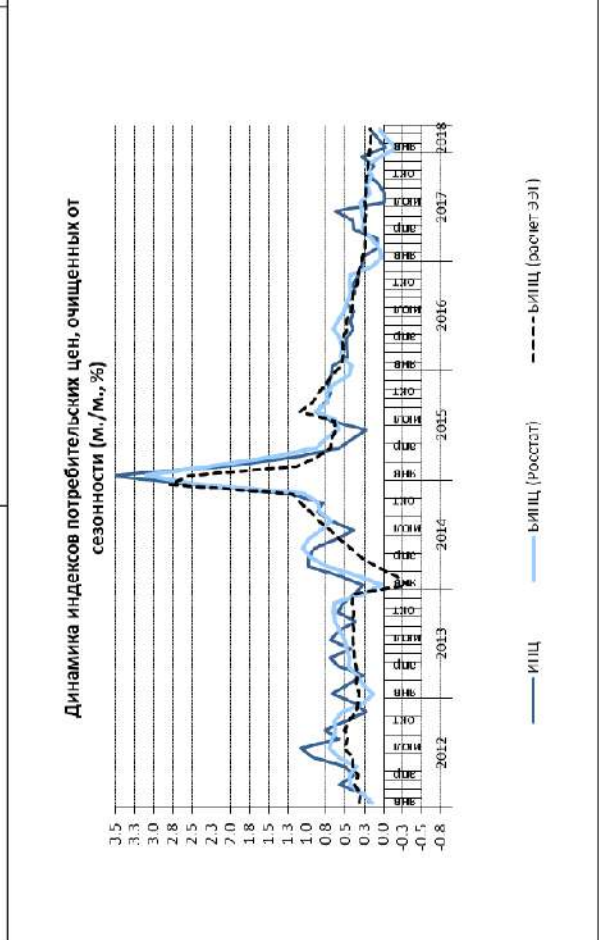
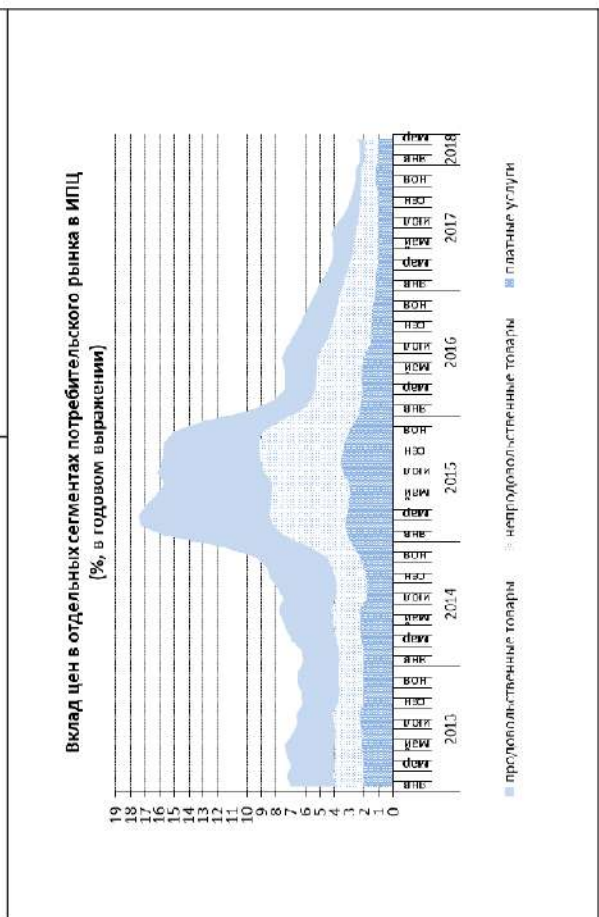
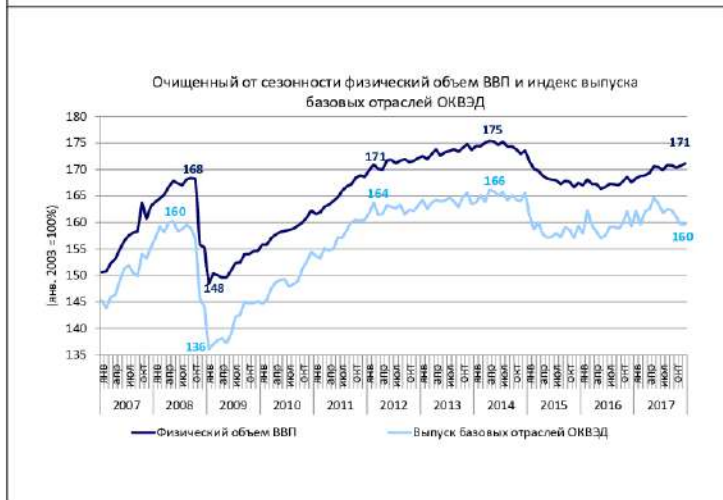
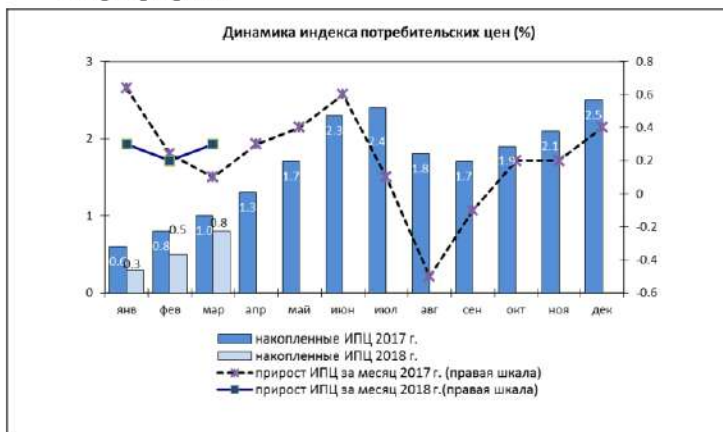
² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

⁸ См. пункт данного раздела «Инфографика»

Инфографика



Валовой внутренний продукт

В феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 1,4% в декабре и 1,7% в январе. Замедление роста ВВП связано с сокращением темпа роста промышленного производства: он снизился с 2,9% в январе до 1,5% в феврале. В добыче полезных ископаемых прирост выпуска в феврале замедлился до 0,3% после 1,1% в январе. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности также замедлился: с 4,7% в январе до 1,9% в феврале.

Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в феврале сократился до 1,8% после 3,1% в декабре и 2,8% в январе. Прирост объема платных услуг населению в феврале составил 2,0% после 0,9% в декабре и 2,9% в январе.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе-феврале текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 23 марта 2018 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 7,25% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на февральском заседании (также на 0,25 б.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал продолжающееся снижение инфляционных ожиданий и сохранение инфляции на минимальном уровне более длительное время, чем прогнозировалось ранее. Последнее явилось следствием ряда структурных изменений, в том числе, применения бюджетного правила, ослабившего влияние внешних факторов на внутренние экономические условия. При этом оценка Банком России среднесрочных рисков для инфляции принципиально не изменилась, за исключением рисков со стороны рынка труда (в условиях ускоренного роста заработной платы и снижения безработицы). Также Банк России уделяет повышенное внимание рискам со стороны внешних факторов. Последние, к слову, реализовались в начале апреля и способствовали значимому ослаблению рубля. Пока сложно оценить влияние данного фактора на инфляцию, однако с уверенностью можно сказать, что Банк России на ближайшем заседании (27 апреля 2018 г.) воздержится от корректировки ставки.

Государственный долг

На 1 апреля 2018 г. общий объем государственного внутреннего⁹ долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7218,9 млрд руб. и за март сократился на 96,7 млрд руб. или на 1,3%, а с начала года снизился на 28,3 млрд руб. или на 0,4%.

В марте привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 140 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексированным номиналом) увеличился за месяц в результате индексации на 0,7 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством введенного в 2017 г. инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в марте 2018 г. составило 2,0 млрд руб.

С другой стороны, в прошедшем месяце состоялись следующие погашения внутреннего долга: частичное – выпуска ОФЗ-АД 46019, в объеме 2,7 млрд руб.; погашение выпуска 2011 г. ОФЗ-ПД 26204 в объеме 146,7 млрд руб., а также погашение выпуска рублевых еврооблигаций 2011 г. (ОВОЗ) 49001 в объеме 90 млрд руб.

Внешний госдолг России на 1 марта 2018 г. (последние данные) составил 50,6 млрд долл. 38,2 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,1 млрд долл., и за два месяца увеличился округленно на 0,8 млрд долл. за счет новых госгарантий.

В проектировках Закона о Бюджете на 2018 г. (№362-ФЗ от 5.12.2017) в источниках финансирования дефицита федерального бюджета преобладает использование средств ФНБ, в объеме 1162 млрд руб., в то время как чистые государственные заимствования составляют 975 млрд руб. При этом планируется привлечь внутренних заимствований на 1448 млрд руб., а погашения внутреннего долга должны составить 631 млрд руб.

План по внешним заимствованиям на 2018 г. предусматривает привлечение 7,2 млрд долл. (из них 7,0 млрд долл. в еврооблигациях). В то же время, предстоящие погашения должны составить 7,45 млрд долл.

Указанные проектировки по привлечению и погашению включают запланированные операции по обмену облигаций в рамках улучшения структуры внутреннего и внешнего долга – в объемах до 100 млрд руб. и 4 млрд долл. соответственно.

Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В марте Минфин РФ провел восемь аукционов по размещению ОФЗ, на которых были предложены ОФЗ с постоянным купонным доходом. Они были представлены выпуском 25083 (с погашением в 2021 г. и купоном 7,0%) и новейшими выпусками ОФЗ-ПД: 6-летним 26223 со ставкой купона 6,5%, 11-летним 26224 с купоном 6,9% и 16-летним 26225 со ставкой 7,25%.

Показатели результативности аукционов в марте были высокими. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 2,4 (в феврале было 3,0), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к эмиссии) – 1,0 (как и в феврале). Средневзвешенный срок до погашения размещенных на мартовских аукционах гособлигаций составил 9,2 лет (в феврале – 9,4 года).

⁹ Напомним, что в соответствии с Бюджетным кодексом, к внутреннему долгу Российской Федерации относятся обязательства, выраженные в национальной валюте, в том числе рублевые еврооблигации, а к внешнему долгу – обязательства в иностранной валюте. Этот подход отличается от методологии платежного баланса (используемой Банком России), в соответствии с которой внешним долгом является долг перед нерезидентами.

Внутренний долговой рынок

Объем рынка ОФЗ на 1 апреля составил 6856,4 млрд руб. и за месяц изменился незначительно (-0,0%) а с начала года возрос на 1,1%. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM, в марте составило 6,79%, что на 10 б.п. ниже февральского среднего.

Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 марта (последние данные) составила 33,9% по сравнению с 33,1% на начало года и 26,9% на начало 2017 г.

На 1 апреля объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 720,4 и за месяц прибавил 0,2% и столько же с начала года; новых выпусков отмечено не было.

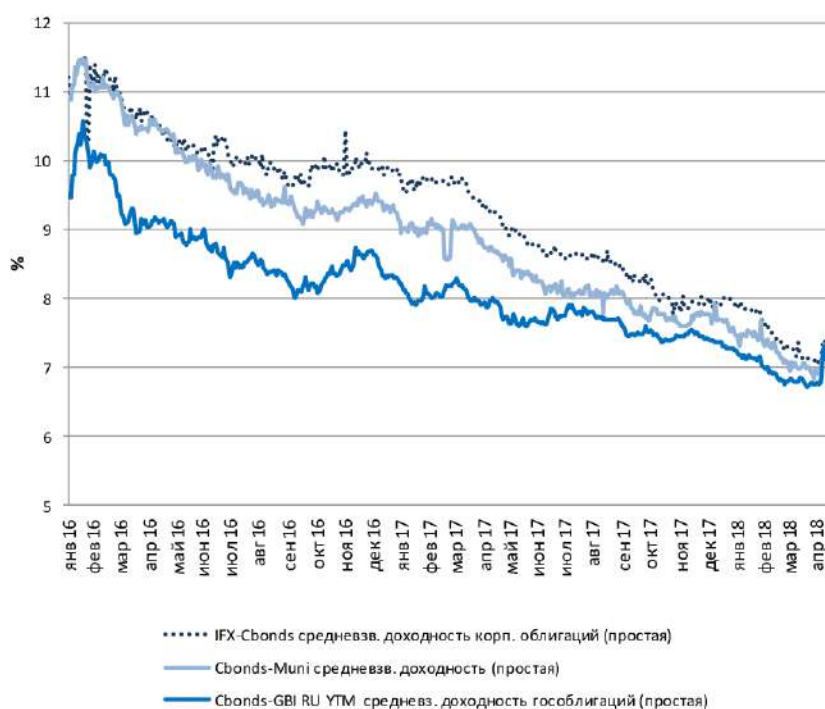
Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (простая) в марте составила 6,99% и снизилась на 25 б.п. по сравнению с февралем.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу марта составил 11658,1 млрд руб. и за месяц возрос на 0,4%, а с начала года на 1,8%. В марте были размещены 27 новых выпусков совокупным объемом 215,5 млрд руб.

Наиболее крупными в марте стали облигационные выпуски Сбербанка, Газпромнефти и РСХБ – по 25 млрд руб. Сбербанк разместил 3-летний выпуск с купоном 6,9%, Газпромнефть – 6-летний с купоном 7,2%, РСХБ – 4-летний с купоном 7,4%; цена размещения этих выпусков соответствовала номиналу.

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFX-Cbonds (простая) в марте сложилась на уровне 7,19%, что на 26 б.п. ниже показателя предыдущего месяца.

Индикаторы доходности облигаций в 2016-18 гг.



Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США в марте существенно не изменились по сравнению с февралем. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США за март составила 2,84%, что ниже февральского значения на 2 б.п., доходность пятилетних бумаг составила 2,63%, что на 3 б.п. выше показателя предыдущего месяца.

В марте одним из основных факторов влияния на мировых рынках стали протекционистские меры во внешней торговле США, инициированные Д. Трампом. США ввели пошлины на импорт стали (25%) и алюминия (10%) (с исключением, возможно временным, для Мексики, Канады, Австралии и некоторых других стран). Кроме того, Д. Трамп подписал указ о введении 25%-пошлин на ряд китайских

товаров и ограничении китайских инвестиций, поводом к чему стало обвинение Китаем американской интеллектуальной собственности. Китай заявил об ответных мерах в отношении ряда американских товаров. Эскалация «торговой войны» между США и Китаем привела к нервозности на фондовых рынках, несмотря на благоприятную в целом динамику макропоказателей в крупнейших странах. Также в марте была планово повышена ставка ФРС на 25 б.п. до уровня 1,5–1,75%.

Источник: <http://www.eeg.ru/>

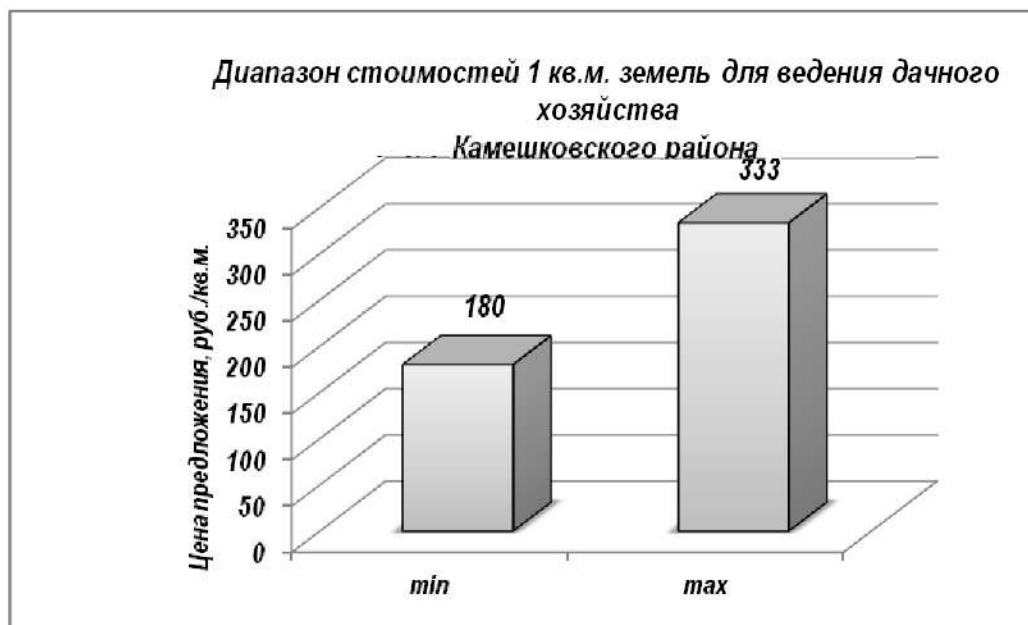
8.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Рынок земельных участков в Камешковском районе Владимирской области достаточно развит. Самое большое количество предложений относится к землям под индивидуальное жилищное строительство. Так как объект оценки находится в Камешковском районе Владимирской области, анализ проводился по земельным участкам в данном районе.

Стоимость 1 кв.м. земли для ИЖС (ЛПХ) в Камешковском районе Владимирской области колеблется в пределах от 180 до 333 рублей. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью и наличием коммуникаций. Среднее значение стоимости 1 кв.м. земли для ИЖС (ЛПХ) в Камешковском районе Владимирской области составляет 237 руб./кв.м.

Таблица №6

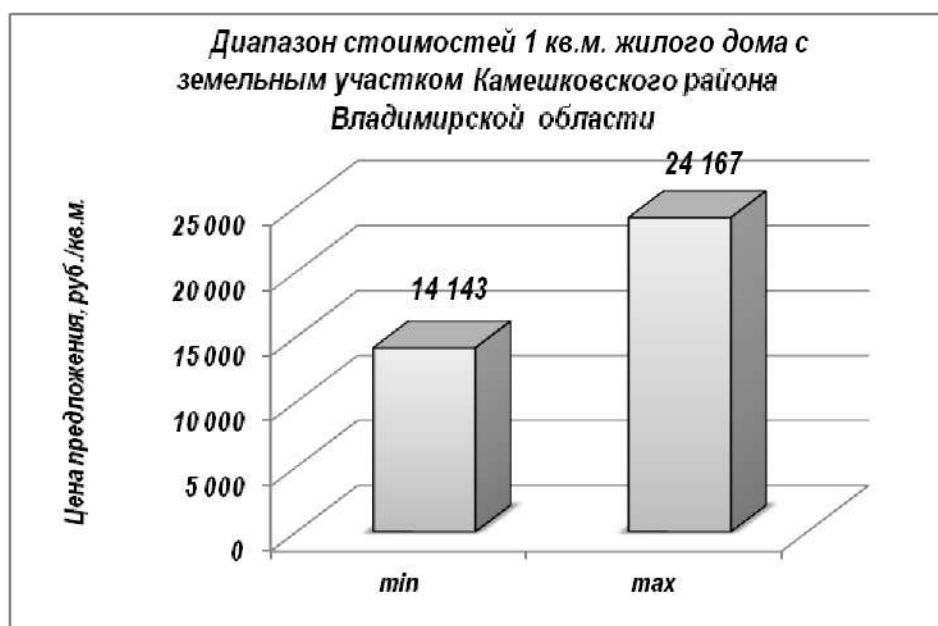
Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Источник информации
Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатиха	400 000	2 000,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_izhs_1581732571
Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатиха	200 000	600,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1494876554
Камешковский район, д.Горки (рядом Мокеево, Филяндино, Давыдово).	270 000	1 500,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_izhs_1152844978
Владимирская область, Камешково, Камешковский р-н, Баскаки с, Центральная 23а	420 000	1 800,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_s_ot_izhs_1429891708



Рынок домов Камешковском районе Владимирской области достаточно развит. Самое большое количество предложений относится к коттеджам и жилым домам.

Стоимость 1 кв.м. домов Камешковском районе Владимирской области с земельным участком колеблется в пределах от 14143 до 24167 рублей. Такая разница в стоимостях связана с различным местоположением, разной площадью дома, техническим состоянием и наличием коммуникаций. Среднее значение стоимости 1 кв.м. домов Камешковском районе Владимирской области составляет 17264 руб./кв.м.

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Источник информации
Владимирская область, Камешково, с. Гатиha Камешковский район	990 000	70,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_12_sot._1283335279
Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиha, Садовая улица	870 000	36,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_16_sot._1253708696
Владимирская область, Камешково, село Гатиha, улица Садовая дом 58	870 000	53,0	https://www.avito.ru/kameshkovo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_16.5_sot._928720525
Владимирская область, Камешково, с. Гатиha Камешковский район	860 000	60,0	https://www.avito.ru/bogolyubovo/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16.5_sot._990514675



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ). Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Основные критерии анализа НЭИ. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Анализ НЭИ. Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов, исходя из анализа: параметров дома и участка, их площади, расположения, окружающей среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Заключение по анализу НЭИ. Наиболее эффективным использованием будет являться использование Объектов недвижимости по своему прямому назначению, т.е. в качестве жилого дома, расположенного на земельном участке, так как данный вид использования является юридически правомочным, физически возможным, финансово целесообразным и принесет максимальную эффективность.

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

10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке. При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов 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 предполагает следующую процедуру:

1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

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

В рамках **доходного подхода** различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

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 определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта. В соответствии со статьей 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, *в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки*, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок, оценщик пришел к выводу, что земельные участки и жилые дома предлагаются к продаже в целом, и, имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества, земельного участка и жилого дома на нем.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Учитывая, что оцениваемыми объектами являются земельный участок и жилой дом, которые прямого дохода не приносят, а так же то, что рынок аренды данных объектов не развит, поэтому в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что лучший участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведется к минимуму.¹⁰

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки объектов недвижимости.

Условие применения метода

- наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого;
- при отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

¹⁰«Оценка стоимости земельных участков» В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006.-192с.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект оценки; физические характеристики; транспортная доступность; инфраструктура.

К характеристикам сделок с объектами оценки, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами оценки (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами оценки (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами оценки (был ли объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на объекты оценки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Определение стоимости земельных участков методом сравнения продаж

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов 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. Описание процедуры сравнительного подхода см. в гл. 10, п.10.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки свободные от построек, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в Камешковском р-не Владимирской области. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади земельного участка.</p> <p>В расчетах используются объекты-аналоги №1-№4.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Таблица №7

Описание объектов-аналогов земельного участка

	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Объект - аналог №1</i>	<i>Объект - аналог №2</i>	<i>Объект - аналог №3</i>	<i>Объект - аналог №4</i>
<i>Источник информации</i>	Заказчик	https://www.avito.ru/kameshkov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_1581732571	https://www.avito.ru/kameshkov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_1494876554	https://www.avito.ru/kameshkov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1152844978	https://www.avito.ru/kameshkov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot.izhs_1429891708
<i>Наименование объекта</i>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Адрес</i>	Владимирская область, Камешковский район	Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатиха	Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатиха	Камешковский район, д.Горки (рядом Мокеево, Филядино, Давыдово).	Владимирская область, Камешково, Камешковский р-н, Баскаки с, Центральная 23а
<i>Площадь участка, кв.м.</i>	1 634	2 000	600	1 500	1 800
<i>Цена продажи всего участка, руб.</i>		400 000	200 000	270 000	420 000
<i>Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.</i>		200	333	180	233
<i>Разрешенное использование</i>	личное подсобное хозяйство	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировок по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Информация о предложениях получена у агентств недвижимости Московской области и сайтов Интернет.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород, 2016 г.

Объект оценки и объекты-аналоги № 1-4 относятся к земельным участкам ИЖС (ЛПХ), к ним применяется корректировка на торг – 19,9% (верхняя граница расширенного интервала для неактивного рынка). Величина корректировки обоснована низким спросом на подобные объекты на дату оценки.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки, как и у объектов – аналогов передаются права собственности на земельные участки. Корректировка не применялась в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия продажи у объектов оценки схожи с условиями продаж объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на разрешенное использование. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна.

Разрешенное использование объекта оценки – для ЛПХ, как и у всех объектов – аналогов (ИЖС – аналогично). В связи с аналогичностью возможного использования земельных участков корректировка не применялась.

Корректировка на конфигурацию и рельеф. Большое значение при определении стоимости земельного участка имеет конфигурация земельного участка. Чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Оцениваемый объект и все объекты аналоги имеют многоугольную форму и ровный рельеф. Корректировку не применяем в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на наличие коммуникаций. При определении рыночной стоимости земельного участка оценщик принял его как условно свободный с инженерными коммуникациями, проходящими непосредственно по границе земельного участка.

У объекта оценки, как и у всех объектов-аналогов, имеются все необходимые коммуникации, которые проходят по границе, корректировка не применялась в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на дополнительные улучшения. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют дополнительных улучшений земельного участка. Корректировку к ним не применяем в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на площадь.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2016. Том 3. Земельные участки» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2016 г.

Диапазон S объекта аналога, кв.м	Диапазон S объекта оценки, кв.м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1	0,95	0,86	0,79	0,77
1500-3000	1,06	1	0,91	0,84	0,81
3000-6000	1,16	1,1	1	0,92	0,89
6000-10000	1,26	1,19	1,08	1	0,97
>10000	1,3	1,23	1,12	1,03	1

Площадь объекта оценки и объектов-аналогов № 1,3,4 находится в пределах менее 1500-3000 кв., корректировка не применяется в связи со схожестью сравниваемых условий.

Площадь объекта аналога №2 находится в диапазоне до 1500 кв.м. к нему применяется корректировка 0,95%.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Объект - аналог №1</i>	<i>Объект - аналог №2</i>	<i>Объект - аналог №3</i>	<i>Объект - аналог №4</i>
<i>Источник информации</i>	Заказчик	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot-izhs-1581732571	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot-izhs-1494876554	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye-uchastki/uchastok-15-sot-izhs-1152844978	https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye-uchastki/uchastok-18-sot-izhs-1429891708
<i>Наименование объекта</i>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Адрес</i>	Владимирская область, Камешковский район	Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гати́ха	Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гати́ха	Камешковский район, д.Горки (рядом Мо́ево, Филя́дино, Давы́дово).	Владимирская область, Камешково, Камешковский р-н, Баскаки с, Центральная 23а
<i>Площадь участка, кв.м.</i>	1 634	2 000	600	1 500	1 800
<i>Цена продажи всего участка, руб.</i>		400 000	200 000	270 000	420 000
<i>Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.</i>		200	333	180	233
<i>Разрешенное использование</i>	личное подсобное хозяйство	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		200	333	180	233
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2018 года	май 2018 года	май 2018 года	май 2018 года	май 2018 года
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		200	333	180	233
Передаваемые имущественные права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		200	333	180	233
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-19,9	-19,9	-19,9	-19,9
Величина корректировки, руб.		-40	-66	-36	-46
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	267	144	187
Конфигурация земельного участка	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Корректировка,%		0	0	0	0

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Величина корректировки, руб		0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	267	144	187
<i>Дополнительные улучшения</i>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0	0,00	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	267	144	187
<i>Местоположение</i>	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка		1	1	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	267	144	187
<i>Коммуникации</i>	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		1	1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	267	144	187
<i>Площадь участка, кв.м.</i>	1 634	2 000	600	1 500	1 800
Корректировка		1,00	0,95	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		160	254	144	187

Скорректированные цены аналогов колеблются от 144 до 254 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

Q - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 186$$

$$\sigma = 42$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 105 до 267 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №9

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж					
Характеристика сравнения		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м		160	254	144	187
Вес аналогов		0,20	0,40	0,20	0,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		200			
Стоимость объекта оценки, руб.		326 800			

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, площадь 1634 кв.м., кадастровый номер: _____ адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район _____ полученная с помощью сравнительного подхода по состоянию на 02.07.2018 г., составляет:

326 800 (Триста двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей

Определение рыночной стоимости жилого дома площадью 30,6 кв.м. методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов были взяты жилые строения с земельными участками, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в Камешковском р-не Владимирской области. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади объекта оценки.

В расчетах использовались объекты-аналоги № 1-№ 4. Для расчета в сравнительном подходе оценщик принял площадь равной 35,8 кв.м.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Описание объектов-аналогов

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_12_sot.1283335279	https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_16_sot.1253708696	https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_16.5_sot.928720525	https://www.avito.ru/bogolyubovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16.5_sot.990514675
Наименование объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Назначение	жилой дом	жилое	жилое	жилое	жилое
Адрес	Владимирская область, Камешковский район.	Владимирская область, Камешково, с. Гатиха Камешковский район	Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиха, Садовая улица	Владимирская область, Камешково, село Гатиха, улица Садовая дом 58	Владимирская область, Камешково, с. Гатиха Камешковский район
Общая площадь, кв.м.	35,8	70,0	36	53	60,0
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб.		990 000	870 000	870 000	860 000
Площадь земельного участка, кв.м.	1 634	1 200	1 600	1 650	1 650
Цена продажи без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.		750 000	550 000	540 000	530 000
Цена продажи единицы площади дома, руб./кв.м.		10 714	15 278	10 189	8 833
Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Информация о предложениях получена у агентств недвижимости Московской области и сайтов Интернет.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 4. Жилая недвижимость» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

Объект оценки и объекты-аналоги № 1-4 относятся к «жилым строениям», к ним применяется корректировка - 8,5%.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на передаваемые права. У объекта оценки, как и у объектов – аналогов передаются права собственности, как на дом, так и на земельные участки. Корректировка не применялась в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия продажи у объектов оценки схоже с условиями продаж объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен. Материал стен жилого дома также оказывает влияние на его стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательным для покупателей он является. Как правило, жилые дома блочного типа либо из дерева дешевле кирпичных и кирпично-монолитных, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 4. Жилая недвижимость»

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

ЦЕНЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ		аналог				
		кирпичные	из пенобетонных блоков	из клееного бруса	бревенчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	кирпичные		1,13	1,18	1,19	1,31
	из пенобетонных блоков	0,88		1,04	1,05	1,15
	из клееного бруса	0,85	0,96		1,01	1,11
	бревенчатые	0,84	0,95	0,99		1,10
	каркасно-деревянные	0,77	0,87	0,90	0,91	

Материал стен дома у оцениваемого объекта и у объектов – аналогов № – дерево, корректировка не применяется, в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 4. Жилая недвижимость» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

Таблица №11

Поправки на тип ремонта, руб./кв.м.

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов характеризуется как «экономичный ремонт», корректировка не применяется.

Корректировка на площадь дома.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 4. Жилая недвижимость» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

Площадь объекта оценки и объекта-аналога № 2 находится в пределах менее 50 кв.м. Корректировка не применяется.

Площадь объектов-аналогов № 2, 3,4 находится в пределах 50 - 100 кв.м, К ним применяется корректировка 1,07.

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица № 12

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kameshkov/o/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_12_sot._1_283335279	https://www.avito.ru/kameshkov/o/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_16_sot._1253708696	https://www.avito.ru/kameshkov/o/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_16.5_sot._928720525	https://www.avito.ru/bogolyubovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16.5_sot._990514675
Наименование объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Назначение	жилой дом	жилое	жилое	жилое	жилое
Адрес	Владимирская область, Камешковский район	Владимирская область, Камешково, с. Гатиха Камешковский район	Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиха, Садовая улица	Владимирская область, Камешково, село Гатиха, улица Садовая дом 58	Владимирская область, Камешково, с. Гатиха Камешковский район
Общая площадь, кв.м.	35,8	70,0	36	53	60,0
Цена продажи с учетом стоимости земельного участка, руб.		990 000	870 000	870 000	860 000
Площадь земельного участка, кв.м	1 634	1 200	1 600	1 650	1 650
Цена продажи без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.		750 000	550 000	540 000	530 000
Цена продажи единицы площади дома, руб./кв.м.		10 714	15 278	10 189	8 833

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Условия рынка (время продажи/предложения)	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года	июль 2018 года
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		10 714	15 278	10 189	8 833
Передаваемые имущественные права собственности	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		10 714	15 278	10 189	8 833
Условия продажи/предложения	<i>рыночные</i>	<i>рыночные, предложение</i>	<i>рыночные, предложение</i>	<i>рыночные, предложение</i>	<i>рыночные, предложение</i>
Корректировка на торг, %		-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Величина корректировки, руб.		-911	-1299	-866	-751
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		9 804	13 979	9 323	8 083
Местоположение	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Величина корректировки, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00

ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"
 тел. 89308300636, E-mail: info@pravo-ocenka.ru

Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		9 804	13 979	9 323	8 083
Материал стен	дерево	дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		9 804	13 979	9 323	8 083
Техническое состояние	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		9 804	13 979	9 323	8 083
Площадь дома, кв.м	35,8	70	36	53	60
Корректировка, %		1,07	1,00	1,07	1,07
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		10 490	13 979	9 975	8 648
Площадь земельного участка, кв.м	1634	1 200	1 600	1 650	1 650
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		10 490	13 979	9 975	8 648

Скорректированные цены аналогов колеблются от 8648 до 13979 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 10773 \text{ руб.}$$

$$\sigma = 1969 \text{ руб.}$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 6953 до 14593 руб./кв.м. Таким образом, все значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица № 13

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж					
Характеристика сравнения		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м		10 490	13 979	9 975	8 648
Вес аналогов		0,20	0,40	0,20	0,20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 414			
Стоимость объекта оценки, руб.		408 621			

Рыночная стоимость жилого строения, общей площадью 35,8 кв.м., полученная с помощью сравнительного подхода по состоянию на 02.07.2018 г., составляет:

408 621 (Четыреста восемь тысяч шестьсот двадцать один) рубль.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости оцениваемых Объектов оценщиком использовался сравнительный подход к оценке объекта недвижимости. При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованного подхода, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества сравнительного подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подхода учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность

Таблица №14

Согласование результатов

	Жилое строение, общая площадь 35,8 кв.м.,
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода:	Не применялся
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода:	408 621
Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов с учетом допустимого округления.	410 000

таким образом,

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 02.07.2018 года, составила:

Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей
<i>Жилой дом, общая площадь: 35,8 кв.м., кадастровый номер _____ адрес (местоположение): Владимирская область, Камешковский район, МО Пенкинское (сельское поселение)</i>	410 000 (Четыреста десять тысяч)

Оценщик

Н.Н. Руськина

Директор ООО "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА"

А.О. Филиппов

12. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

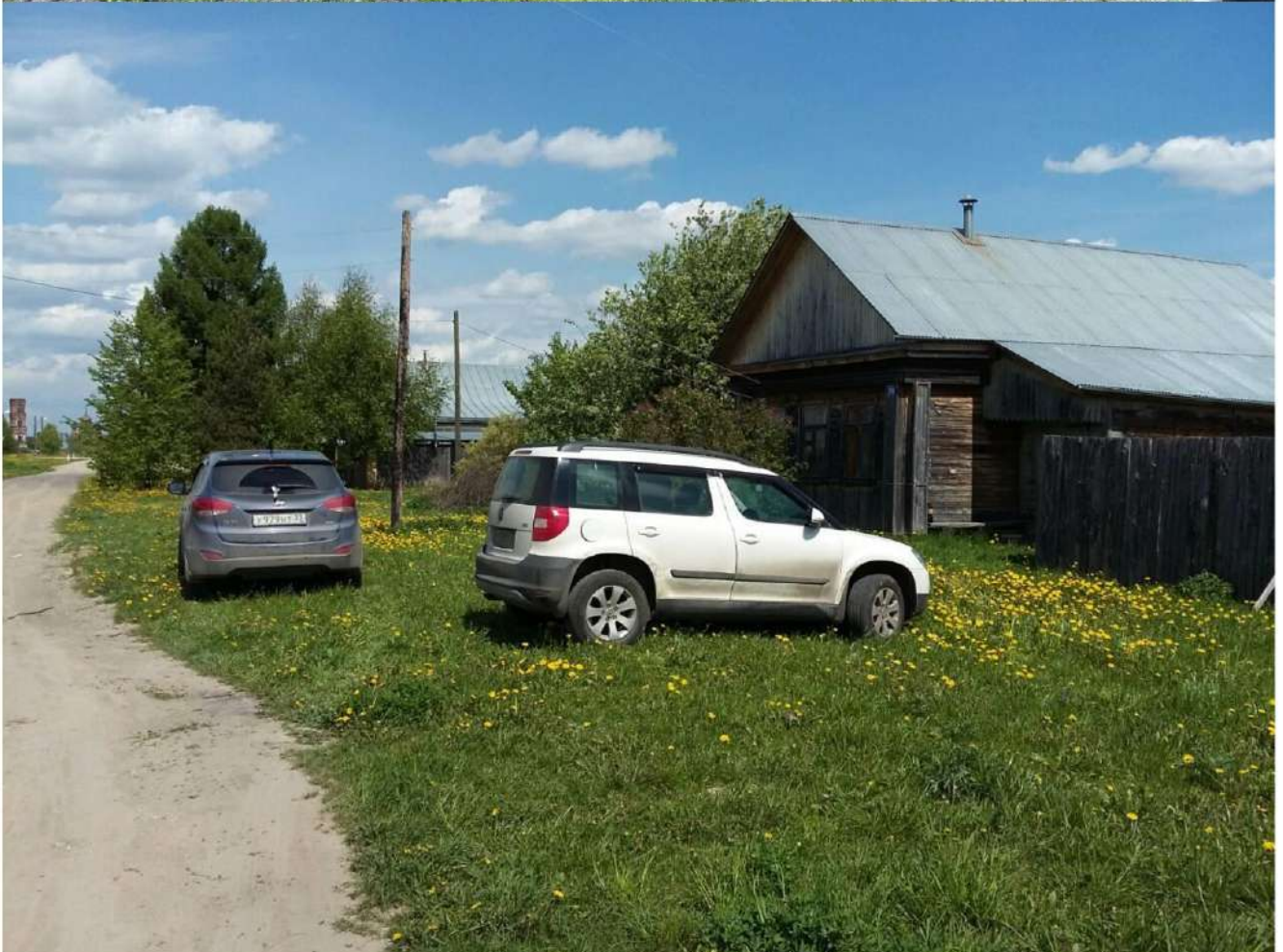
- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299, Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (действующая редакция)
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7), обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно и 611 от 25.09.2014 года.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
4. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
5. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
7. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации;
9. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
10. Еженедельный журнал «Недвижимость и цены»
11. Данные глобальной информационной сети Интернет;
12. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости
13. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

ПРИЛОЖЕНИЯ









ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>03.07.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего листов выписки: _____ <small>(на объект недвижимости)</small>
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.1996
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер:
Адрес:	Владимирская область, р-н Камешковский, МО Пенкинское (сельское поселение)
Площадь:	1634 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	375411.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
полное наименование должности	Лазарев В. В.
	инициалы, фамилия
	подпись М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>03.07.2017</u>	Раздела <u>I</u>	Всего разделов: <u>I</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: <u> </u>			
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	личное подсобное хозяйство		
Сведения о кадастровом инженере:	Сидоров Николай Владимирович №33-10-76, ООО "БКП", 28.06.2017		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ полное наименование должности		Лазарев В. В. инициалы, фамилия	
		подпись М.П.	



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(имеет объект недвижимости)	
Лист № <u>03.07.2017</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	37/40 76 12.06.17 Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Льпанова Юлия Сергеевна		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Лазарева В. В.		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		
	М.П. _____ подпись _____		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>03.07.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии решения в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лазарев В. В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	

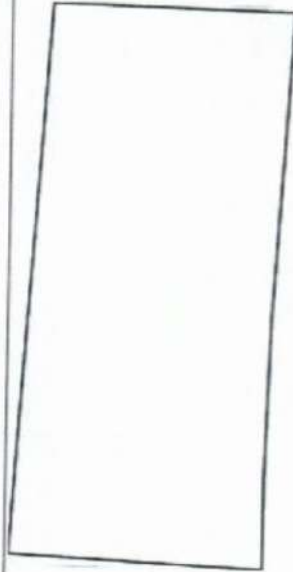


Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
<small>(наименование)</small>		
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
<u>03.07.2017</u>		
Кадастровый номер:		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
-------------------------------	-----------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Лазарев В. В.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись
	М.П.	



Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>03.07.2017</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: _____	

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	7			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3			данные отсутствуют		Адрес отсутствует
5	5	4			данные отсутствуют		Адрес отсутствует
6	6	5			данные отсутствуют		Адрес отсутствует
7	7	6			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Лазарев В. В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 3.2 Раздела 3.2 (из объекта недвижимости) Всего листов выписки: _____
 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего разделов: _____
 03.07.2017
 Кадастровый номер: _____

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат _____
 Зона № _____

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1			Временный межевой знак	0.10
2			Временный межевой знак	0.10
3			Временный межевой знак	0.10
4			Временный межевой знак	0.10
5			Временный межевой знак	0.10
6			Временный межевой знак	0.10
7			Временный межевой знак	0.10

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
 полное наименование должности

Лазарев В. В.
 инициалы, фамилия

М.П. подпись

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
09.06.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.06.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	
Площадь, м ² :	35.8
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1977
Кадастровая стоимость, руб.:	353807.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	
	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Абросимова Е. В. (подпись) (инициалы, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
<u>09.06.2017</u>			
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность,		
3. Документы-основания:	3.1. Договор дарения дома и земельного участка от 25.05.2017		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Абросимова Е. В.	
		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости


Здание	
Лист № <u>09.06.2017</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер: _____	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Абросимова Е. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Участок 20 сот. (ИЖС) - 400 000 Р
№ 1581732571, размещено 21 июля в 20:41 (12)
Добавить в избранное Добавить заметку

Расстояние до города: 30 км, Площадь: 20 сот.

Адрес: Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатика Скрыть карту




8 904 591-70-94

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Насловый
Частное лицо
На Авто с 27 апреля 2018
Завершено 3 объявления


4 объявления пользователя

Адрес: Владимирская область, Камешково, Камешковский район, Владимирская область, село Гатика



Поздравляем


Похожие объявления



Бизнес на бухгалтерских услугах
globalfinance.info

https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1581732571

Участок 6 сот. (ИЖС) - 200 000 Р
№ 1494870254, размещено 1 июля в 13:36 (10)
Добавить в избранное Добавить заметку



Расстояние до города: 25 км, Площадь: 6 сот.

Адрес: Владимирская область, Камешково, Село Гатика Скрыть карту


8 930 834-72-74

Написать сообщение

Александра Баранкова
Частное лицо
На Авто с сентября 2018

4 объявления пользователя

Адрес: Владимирская область, Камешково, Село Гатика




Срубы домов из бруса «Под Усадку»
suboidom.ru

Зволение | https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1494876554




Участок 6 сот (ИЖС) 200 000 ₽ Александр Бершкова 8 930 834-73-74 Написать сообщение

Расстояние до города: 25 км, Площадь: 6 сот
Адрес: Владимирская область, Камешково, Село Гатка Скрыть карту



Продам участок 600 кв м
В полосе разграничения имеются лес, водоемы, трасса федерального назначения Москва-Новый Новгород (М7) Торговые участки

Пожокие объявления




https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1494876554

Зволение | https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1152844376

Участок 15 сот. (ИЖС) 270 000 ₽

№ 1152844376, размерного номера в 1123 (13)
Добавить в избранное Добавить заметку

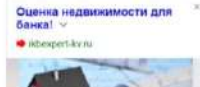



8 900 474-85-85
Написать сообщение

Планир:
Активство
на Avito с марта 2014

Компьютерные игры:
Клиас: Евгений Николаевич


Адрес:
Владимирская область, Камешково, нет улицы



Расстояние до города: 20 км, Площадь: 15 сот
Адрес: Владимирская область, Камешково, нет улицы Скрыть карту


Участок 15 сот (ИЖС) 270 000 Р

Кангас Евгений Николаевич 8 900 474-85-85 Написать сообщение



Расстояние до города 20 км, Площадь 15 сот.

Адрес: Владимирская область, Камешково, нет улицы Скрыть карту



Камешковский район, д. Горы (рядом Москва, Филиппино, Давыдово)
Земельный участок 15 соток под ИЖС. Ровный, с хорошей геометрией.
Асфальтовый подъезд к участку, газ и электричество на соседнем участке. С участка открывается прекрасный вид, грибочки и ягодные места. В километре озера (излюбленное место Владимирских рыбаков).
Код объекта: 63360
нет улицы
Горы д.

Показать все

Оценка недвижимости для банка


Душевая кабина с финской сауной

https://www.avito.ru/kameshkovo/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1152844978

Участок 18 сот. (ИЖС) - 420 000 Р

№ 1429891708, размещено 28 июня в 20:20 270 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 904 595-89-42

Написать сообщение В сети

Июffe и Партнеры
Агентство
на Avito с марта 2012

Контактное лицо:
Расколов Андрей Викторович

Адрес:
Владимирская область, Камешково, Камешковский р-н, Баскани с, Центральная 23а


Июffe и Партнеры
Ведущее агентство недвижимости во всем направлении: квартиры, новостройки, загородная недвижимость и др.

1785 объявлений агентства

И - новый жанр

Расстояние до города 4 км, Площадь 18 сот.

Адрес: Владимирская область, Камешково, Камешковский р-н, Баскани с, Центральная 23а Скрыть карту




Дом 70 м² на участке 12 сот. 990 000 ₽

Илья | 8 900 480-79-55 | написать сообщение

Вид объекта: **дома** | Материал стен: **бревно**
 Этажей в доме: **1** | Площадь дома: **70 м²**
 Расстояние до города: **27 км** | Площадь участка: **12 сот**

Адрес: Владимирская область, Камешково, с. Гатиха Камешковский район
 Скрыть карту



Продается дом во Владимирской обл. Камешковский р-он, с. Гатиха. От Владимира 27 км. В доме левное отопление. При желании можно провести газ и водопровод. Коммуникации проходят в нескольких метрах от дома. Ближе колдоби. Село с развитой инфраструктурой: детский сад, сельский клуб, 3 магазина, почта, церковь. Живописное место. Из окон дома виден большой пруд. В 15 минутах ходьбы от дома красивое чистое озеро и лес. До Владимира 3 раза в день ходит автобус. Торж.

Полный бак впечатлений
 Расход топлива 7,0 л/100 км

Оценка недвижимости для банка! | ибкпорт.бв.ру

Недорогие дома из бруса! | ибкпорт.бв.ру


Показать объявление

https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_12_sot_1283335279

Дом 36 м² на участке 16 сот. - 870 000 ₽

№ 1253709636, размещено 25 июня в 09:08 | 243 (+5)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 903 645-72-55

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Купил
 Частное лицо
 На Авито с мая 2016
 Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователю

Адрес: Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиха, Садрова улица

КАКОЙ ВКУС У ФУТБОЛА ВИТАЛИ

Оценка недвижимости для банка! | ибкпорт.бв.ру

Вид объекта: **дома** | Материал стен: **бревно**
 Этажей в доме: **1** | Площадь дома: **36 м²**
 Расстояние до города: **30 км** | Площадь участка: **16 сот**


Адрес: Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиха, Садрова улица
 Скрыть карту

Дом 36 м² на участке 16 сот. - 870 000 ₽

Юлия 8 903 645-72-65 Написать сообщение

Вид объекта: **дома** | Материал стен: **бревно**
 Этажей в доме: **1** | Площадь дома: **36 м²**
 Расстояние до города: **30 км** | Площадь участка: **16 сот**

Адрес: Владимирская область, Камешково, Владимирская область, Камешковский район, село Гатиха, Садовая улица | [Скрыть карту](#)



Два деревянных из бревенчатого сруба. Пристройка двор 35 кв.м. Новое перекрытие крыши (оцилинковка).
 На территории участка плодово-ягодные насаждения, находится колодец, от колодца разведена проводка для полива. Септик не обрабатывался 1 год.
 Село газифицировано, газопровод проходит в 5ти метрах от участка.
 Село в последние центральное, имеется почта, медпункт, 3 магазина, детский, автобусное сообщение, остановка 300м от дома. Продажа от собственника.
 Торг уместен.

[Оценить недвижимость для банка!](#)
[Расчитать весь фундамент!](#)

https://www.avito.ru/kameshkovо/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_16_sot._12537086

Дом 53 м² на участке 16.5 сот. - 870 000 ₽

№ 808720525, размещено 16 июня в 22:53 | 2833 (+3)



[Добавить в избранное](#) | [Добавить заметку](#)

8 905 611-71-11

Написать сообщение

История
 Частное лицо
 На Avito с августа 2013
 Зависимо 3 объявления
 2 объявления пользователя

Адрес: Владимирская область, Камешково, село Гатиха, улица Садовая дом 58


Вид объекта: **дома** | Материал стен: **бревно**
 Этажей в доме: **1** | Площадь дома: **53 м²**
 Расстояние до города: **27 км** | Площадь участка: **16.5 сот**

Адрес: Владимирская область, Камешково, село Гатиха, улица Садовая дом 58

MATRAMAX
 Матрасы от производителя
 -50%
 matramax.ru
 8 800 333-52-69

Закладки | https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_16.5_sot_928720

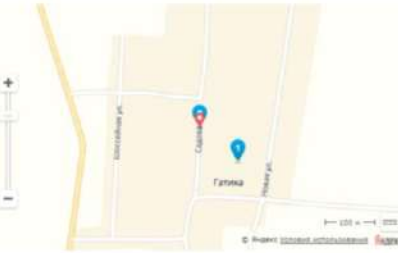
Дом 53 м² на участке 16.5 сот. 870 000 ₽ История 8 966 811-71-11 | Написать сообщение




Вид объекта: **дома**
 Этажей в доме: 1
 Расстояние до города: 27 км

Материал стен: **бревно**
 Площадь дома: 53 м²
 Площадь участка: 16.5 сот


Адрес: **Владимирская область, Кameshково, село Гатина, улица Садовая дом 58**
[Скрыть карту](#)




В доме сделан капитальный ремонт: новые - фундамент, оцинкованная крыша, оконные рамы. Коммуникации: водопровод и колодец, газопровод проходит по участку, подключение по госпрограмме. Земля очень плодородная, русская печь, запас дров. Участок ухоженный правильной формы. Село "живое" - детсад, школа, 3 магазина, автобус 4 раза в день, лес, река. Зайкой регулярно чистят дороги. До города 25 минут езды на автомобиле. Хороший вариант как для дачи, так и для ПМЖ. Все документы (межевание, техплан дома) оформлены. Собственник.



Сценка недвижимости для Сбербанка




Мечтаешь о собственном доме?



https://www.avito.ru/kameshkovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_16.5_sot_928720

Закладки | https://www.avito.ru/bogolobovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16.5_sot_92814675

Дом 60 м² на участке 16.5 сот. - 860 000 ₽ История 8 919 020-49-54 | Написать сообщение



Вид объекта: **дома**
 Этажей в доме: 1
 Расстояние до города: 30 км

Материал стен: **бревно**
 Площадь дома: 60 м²
 Площадь участка: 16.5 сот

Адрес: **Владимирская область, Боголобово, р-н. Камешковский, Гатина.**
[Скрыть карту](#)

8 919 020-49-54

Написать сообщение

АН ПентХаус:
 Агентство
 На Avito с февраля 2014


Контактное лицо:
 Любовь Алексеевна

Адрес:
 Владимирская область, Боголобово, р-н. Камешковский, Гатина.

АН ПентХаус:
 Профессионалы рынка недвижимости
 Владимирской области

816 объектов агентства

Получи шанс выиграть



Дом 60 м² на участке 16.5 сот. 860 000 ₽

Любовь Александровна 8 919 020 40 54

Вид объекта: **дом** Материал стен: **брус**
Этажей в доме: **1** Площадь дома: **60 м²**
Расстояние до города: **30 км** Площадь участка: **16.5 сот.**

Адрес: **Владимирская область, Боголюбово, р-н. Камешковский, Гапиха.**
Скрыть карту

Объект находится в жилом селе, фруктово-огородное автобусное сообщение. дом в очень хорошем состоянии-ухаживный, окна новые деревянные крепкой фундамента, кровля профальная оцинкованная, терраса, сени, двор, свой колодец из 5 колод для полива по участку проведен трубопровод для полива. Газовая труба проходит за забором в 1м. В селе магазин, медпункт, почта, рядом остоновка.

В 16 объявлений агентства

и #ПлатиКакЗлатан

VISA

Оценка недвижимости для банка!

adexpert.ky.ru

https://www.avito.ru/bogolyubovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16.5_sot._990514675

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Руськина Наталья Николаевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1706 № 715992, выдан 11.04.2006г.
ОВД Фрунзенского района города Владимира
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 30 » октября 2009г., регистрационный № 006088

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 23 » октября 2015 года.

Президент  С.А. Табакова



0020185 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

107078, Москва, 1-й Басманный пер., 2А Тел.: (495) 657-96-37, (499) 261-67-10, 261-45-09, 261-44-96 Факс: (499) 267-87-18
E-mail: info@srroo.ru <http://www.srroo.ru>



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Руськиной Натальи Николаевны

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

о том, что Руськина Наталья Николаевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006088

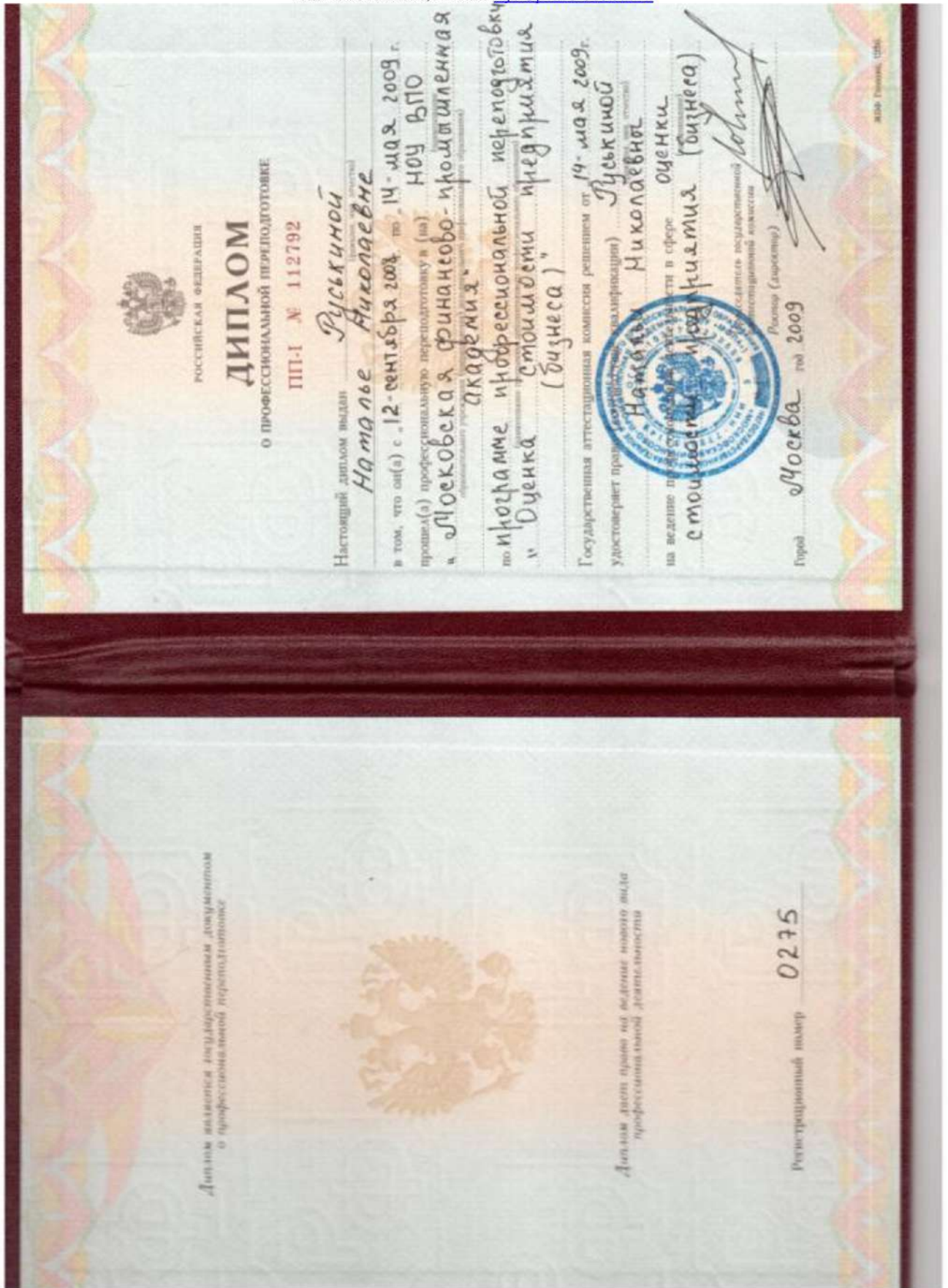
« 30 » октября 2009г.

Дата выдачи « 02 » ноября 2009г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

780800004823
Документ о квалификации

И. П. ПЕТУХОВ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Руськина
(фамилия и имя полностью)
Наталья Николаевна
с. **14 марта 2016** г. по **01 апреля 2016**

прошла(а) обучение в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров по дополнительной профессиональной программе «**Оценочная деятельность**» (наименование программы повышения квалификации)

в объеме **108 часов**
(количество часов)

Прошла(а) стажировку в(на) _____

Выполнила(а) итоговую работу по теме _____

Регистрационный номер **23230**
Дата выдачи **01 апреля 2016 г.**

г. Ярославль

И. П. Петухов
М.П. Секретарь
Секретарь



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002246-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Руськиной Наталье Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006088 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006088 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Руськина Наталья Николаевна
Паспортные данные: Сер. 1706 №715992 выдан ОВД Фрунзенского района города Владимира (код подразделения - 332-003) 11.04.2006
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Руськина Наталья Николаевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС № 4091R/776/00038/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00038/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь Руськина Наталья Николаевна

Юридический адрес: 601270, Владимирская область, Суздальский район, п.

Боголюбово, ул. Западная, д.31 кв. 5

ИНН 332905840078 резидент

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" августа 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут "02" августа 2018 г. включительно.

Страховщик:

Павлов А.В.

На основании доверенности 9177/14 от 25.11.2014

Страхователь:

Руськина Н.Н.

На основании Устава

Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир 01.08.2017г.



П О Л И С № 4091R/776/00042/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00042/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Компания оценки и права»

Юридический адрес: 600000, г. Владимир, ул. Большая Московская, д. 67, офис 207.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» сентября 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут «31» августа 2018 г. включительно.

По Договору покрываются претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия Договора и не позднее 3-х месяцев со дня его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора.

Страховщик:
Павлов А. В.

На основании доверенности № 9177/14 от 25.11.2014 г.

Страхователь:
Филиппов А. О.

Место и дата выдачи полиса
г. Владимир, 22.08.2017 г.



Форма №

Р 5 1 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И
ПРАВА"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

12 марта 2014 года
(дата) *(месяц прописью)* *(года)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 3 3 4 0 0 0 1 2 4 3

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 10 по Владимирской
области

(Наименование регистрирующего органа)

12 марта 2014 года
(дата) *(месяц прописью)* *(года)*

Зам. начальника инспекции



Подпись

М.П.

Мамедгусейнова Елена
Владимировна

серия 33 № 001902751

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И
ПРАВА"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	4	3	3	4	0	0	0	1	2	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.11.2017
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 9 по г.Москве

7	7	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

3	3	2	5	0	0	7	9	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



И. В. Мадикова