
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КВАРТИРЫ)



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный Директор
ООО “Росэкспертиза Консалтинг”
Действительный член
Российского общества оценщиков
_____ А. А. Моисеенков
“ _____ ” _____ 2014 год

Отчет КД-XXXX/XXXX об оценке рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (квартиры)

адрес объекта:
Калужская область, Бабынинский район,
пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. 6/н

СОБСТВЕННИКИ:
Иванов Иван Иванович

ЗАКАЗЧИК:
Иванов Иван Иванович

Дата осмотра объекта оценки: XX XXXXXX 2014 г.

Дата оценки: XX XXXXXX 2014 г.

Дата составления отчета: XX XXXXXX 2014 г.

Содержание

1. Общие сведения.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о сторонах договора.....	6
1.4. Нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение оценки.....	6
1.5. Заявление Оценщика.....	7
1.6. Условия, ограничения, допущения.....	7
1.7. Источники информации.....	8
1.8. Процедура оценки.....	9
2. Описание окружения объекта оценки.....	10
2.1. Общие сведения о Калужской области и городе Калуге.....	10
2.2. Обзор рынка жилой недвижимости города Калуги и Калужской области.....	12
3. Характеристика объекта оценки.....	16
3.1. Описание прав на объект оценки.....	16
3.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	16
3.3. Общая характеристика здания.....	17
3.4. Описание оцениваемой квартиры.....	17
3.5. Описание внутренней отделки квартиры.....	18
3.6. Расчет физического износа здания.....	18
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	18
3.8. Выводы об объекте оценки.....	19
4. Обзор подходов и выбор методов оценки.....	20
4.1. Термины и определения.....	20
4.2. Затратный подход.....	22
4.3. Сравнительный подход.....	23
4.4. Доходный подход.....	23
4.5. Обобщение результатов.....	23
4.6. Выбор подходов к оценке.....	23
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	25
5.1. Методология подхода.....	25
5.2. Выбор и описание объектов-аналогов.....	28
5.3. Описание вносимых корректировок.....	30
5.4. Расчет рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (квартиры).....	33
6. Согласование результатов оценки и заключение о стоимости объекта оценки.....	36
7. Перечень основной использованной информации.....	37
8. Приложения.....	38
8.1. Месторасположение объекта оценки на карте города.....	38
8.2. Фотографии оцениваемого объекта.....	39
8.3. Рыночная информация.....	48
8.4. Документы, устанавливающие характеристики объекта.....	51
8.5. Документы, подтверждающие правомочность оценки.....	69

ООО «Росэкспертиза Консалтинг»
Россия, 248000 Калуга,
ул. Плеханова д. 48/8
Тел.: (4842) 54-98-54
Факс: (4842) 54-98-55

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаемые Господа,

ООО «Росэкспертиза Консалтинг», действуя на основании договора об оказании услуг по оценке КД-XXXX/XXXX, выполнило оценку рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (двухкомнатной квартиры), расположенного по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н. Правом собственности на указанный объект обладает Иванов Иван Иванович.

Оценка проводилась по состоянию на **XX XXXXXX 2014 г.** для определения **рыночной стоимости имущества для целей ипотечной сделки.**

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (квартиры) составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами МЭРиТ №254, 255, 256 от 20.07.2007 года.

Данное исследование включало в себя процедуры, которые были сочтены нужными для применения при реализации поставленной задачи, исходя из существующих условий.

Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, специалисты ООО «Росэкспертиза Консалтинг» пришли к следующему заключению.

Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости (двухкомнатной квартиры), расположенного по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 206 000 (Два миллиона двести шесть тысяч) рублей

Мнения, выводы, алгоритм расчета рыночной стоимости, выраженный в настоящем заключении, могут быть поняты в полной мере после прочтения Отчета об оценке, ознакомления с условиями, допущениями, ограничениями и прочими данными.

Заключение о стоимости основано на наиболее доступной информации, представленной нам в процессе работы над данным проектом.

В соответствии с принципами оценочной деятельности, Оценщик является полностью независимым от Заказчика и собственников оцениваемого имущества. Размер вознаграждения Оценщика не ставился в зависимость от результатов оценки.

Сопроводительный Отчет является документом, содержащим конфиденциальную информацию, и на него должен распространяться режим, соответствующий документам и информации подобного рода содержания.

С уважением,
Директор ООО «Росэкспертиза Консалтинг» _____ А. А. Моисеенков
XX XXXXXX 2014 г.

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж X, адрес объекта: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н	
Результаты расчетов в рамках каждого подхода	Подход к оценке	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, без НДС, руб.
	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	2 206 000 руб.
	Доходный подход	Не применялся
Итоговый результат расчета	2 206 000 (Два миллиона двести шесть тысяч) рублей	

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Объект права – двухкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж X, адрес (местонахождение): Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н
Оцениваемые имущественные права:	Вид права: собственность Субъект права: Иванов Иван Иванович
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей ипотечной сделки
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки</p> <p>Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата осмотра объекта оценки	XX XXXXXX 2014 г.
Дата оценки	XX XXXXXX 2014 г.
Срок работ по оценке	С XX XXXXXX 2014 г. по XX XXXXXX 2014 г.
Используемые подходы и методы оценки	сравнительный подход – метод сравнения продаж; затратный подход – обоснованный отказ; доходный подход – обоснованный отказ.

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости объекта
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Приведены в пункте 1.6. настоящего Отчета

1.3. Сведения о сторонах договора

Таблица 3. Сведения о сторонах договора

Основание для проведения оценки:	Договор КД-XXXX/XXXX от XX XXXXXX 2014 г., заключенный между Ивановым Иваном Ивановичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза Консалтинг».
Заказчик:	Иванов Иван Иванович Паспорт гражданина РФ XX XX №XXXXXX, выдан XXXXXX, XX.XX.XXXX г., код подразделения XXX-XXX, зарегистрирован по адресу: XXXXXX
Оценщик:	Акобия Майя Александровна: <ul style="list-style-type: none"> • местонахождение определено адресом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Трудовой договор №18 от 01.01.2011 года); • Член СРОО Российское общество оценщиков (г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21-1), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 19.02.2011 года; • Диплом о высшем образовании ВСА 0281423 рег. номер 350 от 25.06.2010 г., выдан Федеральным государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы»; • страховой полис выдан Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» №13250В4000569 от 01.02.2013 года, действителен с 07 февраля 2013 года по 06 февраля 2014 года. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей • стаж работы в области оценочной деятельности 3 года.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза Консалтинг»: <ul style="list-style-type: none"> • ОГРН 1054003037923, выдан ИФНС по Ленинскому округу г. Калуги по Калужской области 01.09.2005 года; • Юридический адрес: г. Калуга, ул. Плеханова, 48/8, оф.406 E-mail: RosExpertiza@kaluga.ru • Страховой полис выдан Страховым открытым акционерным обществом «ВСК» №13250В4003209, срок действия с 07 декабря 2013 года по 06 декабря 2014 года. Страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Не привлекались

1.4. Нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)

- Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Стандарты СРОО:
 - ССО РОО 1-01-2010 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)»;
 - ССО РОО 1-03-2010 «Типы имущества»;
 - ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;
 - ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;
 - ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»;
 - ССО РОО 2-05-2010 «Оценка стоимости недвижимого имущества».

Обоснование применения стандартов СРОО: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» ОАО АИЖК от 15.05.2008 года.

1.5. Заявление Оценщика

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует как независимый эксперт, непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частных случаях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

1.6. Условия, ограничения, допущения

- Изложенные в Отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа Отчета об оценке.
- Оценка осуществляется по состоянию на дату оценки.
- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от заказчика.
- Оценщики не гарантируют абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо Оценщиками приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
- В процессе определения стоимости Оценщики применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное

в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

- Оценка проводилась в соответствии с допущением о текущем использовании объектов, как наилучшим и максимально эффективным вариантом использования.
- Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Был проведен осмотр объекта оценки. При составлении отчета об оценке Оценщики использовали представленные Заказчиком данные.
- Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпадать с указанными в заключении.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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. (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" пункт 26).

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

1.7. Источники информации

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с представителями собственника объекта оценки.

Таблица 4. Перечень использованных данных и источников их получения

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры о состоянии рынка жилой недвижимости	Информационно-аналитическая база компании ООО «Росэкспертиза Консалтинг» составляется ежеквартально на основе данных, публикуемых в периодических изданиях: <ul style="list-style-type: none"> • еженедельный информационно-рекламный журнал «Недвижимость и цены»; • аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости», www.irn.ru; • информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости, www.rway.ru; • периодическое ежемесячное издание «Недвижимость Калужской области».
2	Информация о предложениях по продаже объектов недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • агентство недвижимости «Калужская служба недвижимости», www.565546.ru; • агентство недвижимости «Ваш дом», www.vash-dom.kaluga.ru; • агентство недвижимости «Мир квартир», www.realtykaluga.ru; • агентство недвижимости «Домовой», www.grugor.ru/domovoy/; • информационный портал «Калугахаус», www.kalugahouse.ru/; • агентство недвижимости «Новый Адрес», www.agency40.ru; • агентство недвижимости «Новосел», www.novosel40.ru; • периодическое издание «Все для Вас», www.vdv.40.ru; • периодическое издание «Моя реклама», www.moyreklama.ru.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Таблица 5. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

№ п/п	Документ
1	Свидетельство о государственной регистрации права XX XX №XXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданное XXXXXX.
2	Договор купли-продажи квартиры от XX.XX.XXXX г., зарегистрированный в XXXX XX.XX.XXXX г. №XXXXXX.
3	Технический паспорт на помещение (квартира) инв. №XXXX, по состоянию на XX.XX.XXXX г.
4	Выписка №XXXX от XX.XX.XXXX г. из технического паспорта на объект капитального строительства, выданная XXXXXX.

1.8. Процедура оценки

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256, проведение оценки включает следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

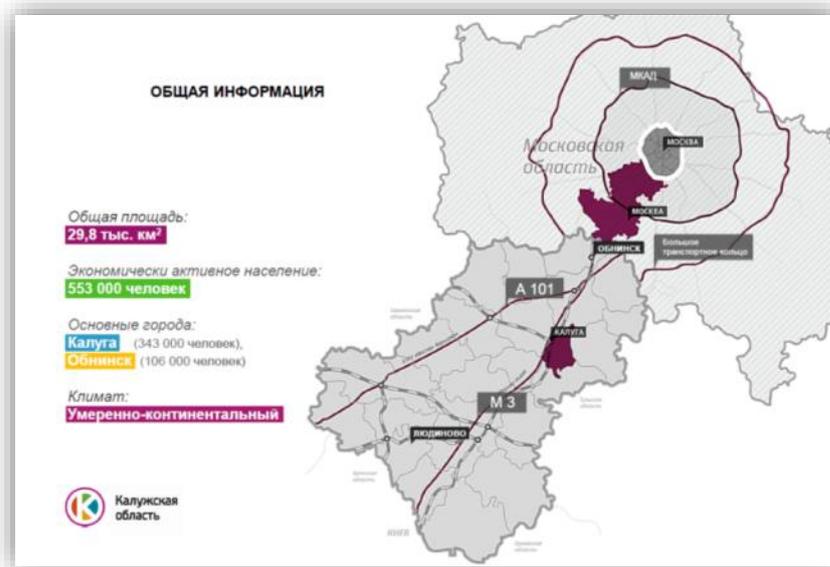
2. Описание окружения объекта оценки

2.1. Общие сведения о Калужской области и городе Калуге¹

Калужская область расположена в 150-200 км юго-западнее Москвы. Ее территория составляет 30,7 тыс. кв.км, численность населения области — 1 006 тыс. человек (на 01 янв. 2010 г.), плотность населения 34,2чел./кв.км., в том числе городского населения — 765,2 тыс. человек (76%). Административный центр области — город Калуга, с населением 341,5 тыс. чел. (по данным на начало 2009 г.)

Калужская область граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

С севера на юг область протянулась более, чем на 220 км от 53° 30' до 55° 30' северной широты, с запада на восток — на 220 км, площадь территории составляет 29,9 тыс. кв. км. Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава.



Экономико-географическое положение города Калуги. Город Калуга расположен в центре Европейской части России, к Юго - Западу от Москвы. Калуга является крупным транспортным узлом. Основные магистрали связывают Калугу с рядом крупных городов Центра России: Москвой, Тулой, Брянском, Орлом.

Время пути из Москвы:

- На автомобиле – до 2 часов
- На скоростном поезде – 2,5 часа
- На автобусе – 2,5 часа

Ближайшие транспортные магистрали:

- 17 км до автомагистрали М3 «Москва-Киев»
- 80 км до автомагистрали М2 «Крым»
- 100 км до автомагистрали М4 «Дон»
- 110 км до автомагистрали М1 «Москва - Минск»
- 170 км до Москвы

Имеется аэродром, способный принимать транспортные и пассажирские самолеты и вертолеты любого типа. Работу речного транспорта обеспечивает пассажирская пристань на реке Оке.

- Общая площадь 53067 га

¹ Источник информации: деловой портал г. Калуги - www.kalugacity.ru

- Главная река – Ока. В районе Калуги находится Яченское водохранилище, объемом 5,0 млн. куб.м., сооруженное в 1979 году
- Климат – умеренноконтинентальный



- В 2008 году Калужская область заняла первое место по темпам роста промышленного производства в России.
- Третье место в Центральном федеральном округе (из 18 регионов) и 15-е в России по объему привлеченных прямых иностранных инвестиций.
- Эксперты журнала «Форбс» поставили Калугу на 17 место среди городов, где комфортнее всего вести бизнес. Калуга обогнала даже некоторые города-миллионники, такие как Уфа, Нижний Новгород, Пермь. По ряду характеристик город вошел в десятку рейтинга. Так, например, в Калуге один из самых комфортных деловых климатов.
- Первая 20-ка субъектов федерации по плотности железных и автомобильных дорог.

- Первая 10-ка территорий России с наиболее развитой системой телекоммуникаций.
- Половина общего выпуска бумаги и бумажных изделий в ЦФО.
- Входит в число первых пяти регионов России по доле занятых научными исследованиями и разработкам и занимает второе место в центре страны (после столицы и Подмосковья) по количеству исследователей с учёными степенями.
- 5-е место в ЦФО и 25-е в России по темпам роста денежных доходов населения.
- 6-е место в округе по размеру средней заработной платы
- В тройке лучших в центральном регионе по уровню безработицы.

В последние годы в Калужской области наблюдается устойчивый рост инвестиционной активности предприятий и организаций. Организованы и уже функционируют семь технопарков, в которых разместили свои производства известные мировые бренды.



Расположение технопарков в Калужской области с указанием основных резидентов

Город Калуга позиционирует себя как крупный научно-технический центр (с профильным направлением машиностроения) и рекреационно-туристическая зона. Под эту концепцию и был

разработан пятый по счету Генеральный план, целью которого является формирование стратегии градостроительного развития Калуги до 2025 года.

2.2. Обзор рынка жилой недвижимости города Калуги и Калужской области

Анализ жилой недвижимости г. Калуги по состоянию на декабрь 2013 года.

Итоги ноября 2013 года показывают, что ждать падения цен на жилье нашего города придется еще очень долго. Растет цена не только на вторичном рынке недвижимости, но и на первичном.

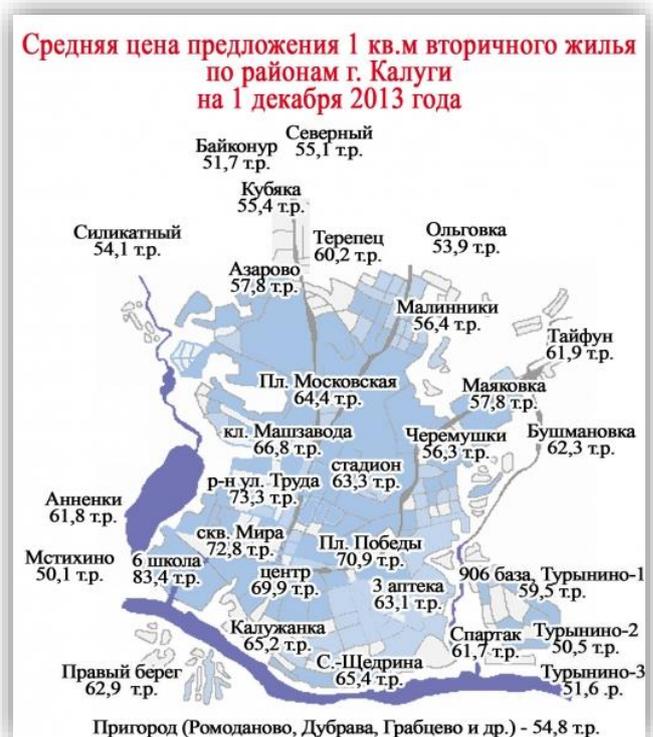
Средняя цена предложения на вторичном рынке Калуги составляет 63,5 тыс. руб. Рост в ноябре составляет 0,6%. С начала года квадратные метры повысились в цене на 3,4%. И в этом месяце все типы жилья продемонстрировали небольшой рост.

Напомним, что в прошлом 2012 году в ноябре средняя цена предложения на вторичном рынке Калуги составляла 61,4 тыс. руб. Рост с начала года составил тогда аж 10,6%. Конечно, те цифры несопоставимы с нынешней статистикой, но рост за год есть. Похоже, что продавцы жилья в Калуге цены снижать не собираются, пытаясь действовать на опережение².

В 2013 году на рынке недвижимости Калуги все-таки сложился понятный и последовательный тренд на повышение. Но одно дело назначить цену, другое – продать по желаемой цене. Это не всегда удается продавцам недвижимости. Поэтому есть скидки, а итоговая цена устраивает и покупателя, и продавца. Недвижимость – выгодный актив для вложения денег в недолгом экономическом кризисе.

Чем хуже ситуация в общепринятых инвестиционных активах, тем больше денег вкладывается в покупку жилья, активность покупателей возрастает, и деньги перетекают на рынок недвижимости. Именно этот инструмент частные инвесторы считают самым надежным в ситуации, когда рушатся прочие столпы экономики. Соответственно, стоимость этого актива идет вверх тем быстрее, чем не стабильнее макроэкономическая ситуация.

Представлено к обзору 740 квартир.³

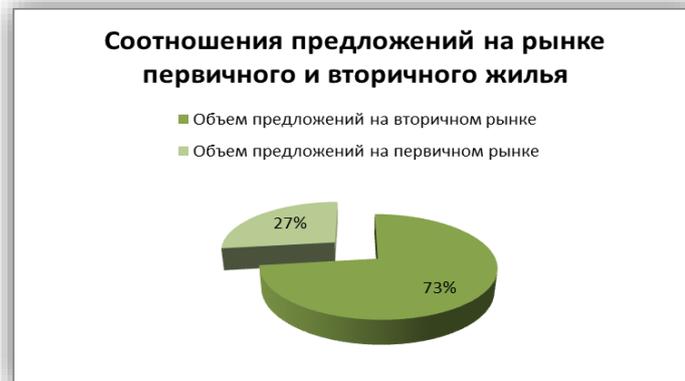


Вторичное жилье обладает рядом преимуществ перед первичным. Так, покупка вторичного жилья производится сразу и не нужно участвовать в длительном процессе постройки нового жилья. Кроме того, на рынке «вторички» сразу видны недостатки и преимущества приобретаемой квартиры.

² Источник: данные сайта <http://www.realtykaluga.ru/analyze/1896>

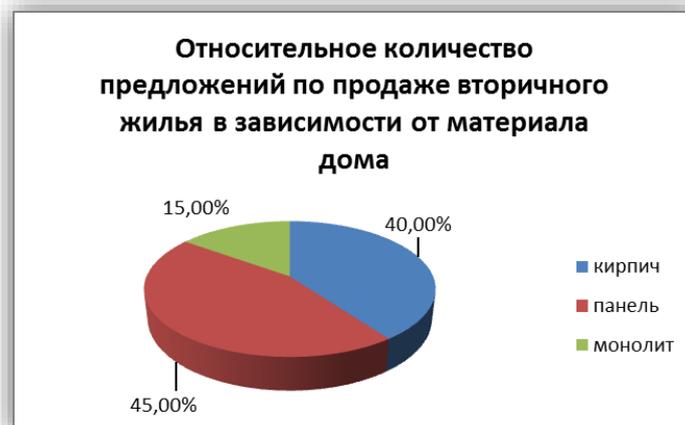
³ Источник: данные сайта <http://realty.dmir.ru/klg/prices/ceny-na-kvartiry-v-kaluzhskoy-oblasti/>

Поэтому спрос на «вторичке» превышает предложение, что и формирует рынок «покупателя». Соотношение объема предложений на вторичном и первичном рынках представлено на следующей диаграмме.



В разрезе технических характеристик жилой недвижимости наиболее значимыми являются: состояние ремонта, наличие / отсутствие балкона, лоджии, их количества, отдельный/совмещенный санузел и т.п. Наличие хорошего ремонта, нескольких балконов или лоджий, нескольких санузлов могут увеличить стоимость кв. м до 20% и выше. Квартиры, расположенные на средних этажах дороже квартир расположенных на крайних этажах в среднем на 3% - 5%. Также на стоимость квартиры влияет тип отопления, так квартиры с индивидуальным отоплением стоят в среднем на 5% - 7% дороже, чем квартиры с центральным отоплением.

В зависимости от типа дома цена метра увеличилась в панельных и кирпичных домах на 1,7% и 1,6% соответственно. На протяжении последних лет объем вторичного рынка стабильно увеличивается за счет высоких объемов нового строительства в г. Калуге (после ввода дома в эксплуатацию квартиры переходят на вторичный рынок). Кроме того, сокращение объема предложения в целом не значительно. На основании выше приведенных данных можно сделать заключение о том, что на вторичном рынке Калуги сохранится тенденция роста объема предложения.



Готовое жилье (квартиры), предлагаемое на вторичном рынке жилой недвижимости г. Калуги и Калужской области можно классифицировать следующим образом:

1. квартиры типа «сталинка».
2. квартиры типа «хрущевка»;
3. квартиры типовой планировки и квартиры малогабаритного типа;
4. квартиры улучшенной планировки;
5. элитные квартиры.

Средняя цена предложения квадратного метра на рынке вторичного фонда Калуги с начала 2013 года имела тенденцию роста. Квадратный метр дорожал как у «элитного» жилья, так и у жилья «типовой» и «улучшенной» планировки.

Квартиры до 1987 годов постройки. Стены подобных домов кирпичные или панельные, высота от 5 до 9 этажей. Площадь кухонь в таких квартирах не превышает 7 метров, высота потолков от 2,5 до 2,7 метров. В квартирах малогабаритного типа незначительная площадь жилых комнат и

прихожей. Средняя цена квадратного метра в таких квартирах выросла по сравнению с ноябрем текущего года и составила в среднем 58 500 руб.



Квартиры улучшенной планировки-квартиры, имеющие улучшенные потребительские качества по сравнению с типовым жильем массовых серий. Либо это квартиры в домах поздних специальных или индивидуальных проектов постройки после 1987 года, либо это квартиры в типовых домах массовых серий («хрущевки», современные) с увеличенной полезной площадью путем изменения стандартных планировок. Кухни площадью более 8 кв.м. Материал стен – панель, кирпич, монолит. Санузел раздельный, имеются балконы или лоджии, централизованное горячее водоснабжение. Высота таких домов 9 – 12 этажей. Квартиры данного типа незначительно менялись в цене и в декабре 2013 года их стоимость составляет в среднем 64 300 руб./кв.м.



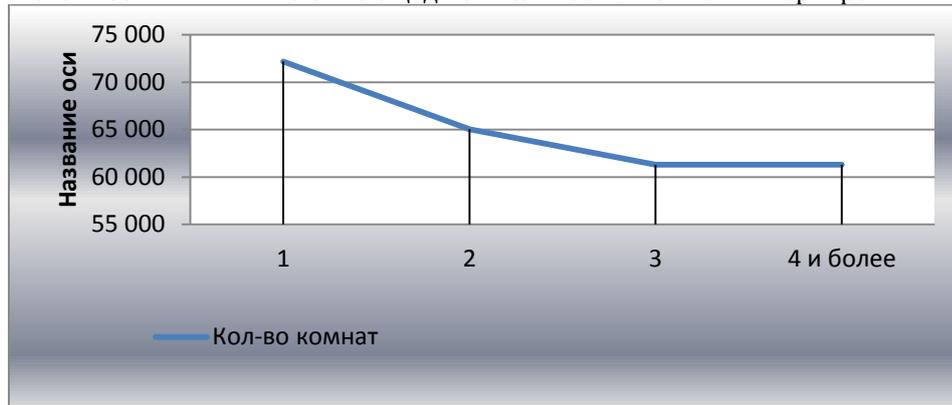
Элитная – квартиры с повышенным уровнем комфорта. Повышенная общая площадь, свободные планировки, кухни площадью более 12 кв.м. Современное инженерное оборудование. Часто автономное тепло- и горячее водоснабжение. Районы преобладания данных домов: ск.Мира, парк Циолковского, м-н Правый берег, ул. Максима Горького (р-н роддома).

Элитное жилье также заметно поднялось в ценах и составило в декабре 79 900 руб. за квадратный метр.



Наибольшая доля приходится на сделки с квартирами типовой и улучшенной планировки (56% и 34% соответственно), что объясняется стремлением покупателей приобрести более комфортную квартиру по среднерыночным ценам. Доля сделок с элитными квартирами не велика (10% от объема сделок) вследствие их доступности по цене лишь незначительному слою населения.

В ходе проведенного анализа рынка жилой недвижимости так же была проанализирована зависимость стоимости 1 кв. м. жилой площади от количества комнат в квартире.



Однокомнатные квартиры, зачастую за счет своей небольшой площади, а, следовательно, и общей стоимости, пользуются достаточно высоким спросом у покупателей, поэтому стоимость 1 кв. м. такой квартиры всегда значительно отличалась от цен двух- и трехкомнатных квартир, что наблюдается и в настоящее время (в среднем на 8% и 13% выше стоимости 1 кв. м. в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах соответственно). Однако следует отметить, что в последнее время наблюдается стабильное повышение спроса на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры (разница в стоимости 1 кв. м. для них в среднем составляет 4%).

Средние цены на Квартиры			Средние цены за м ²		
Калужская обл., изменение за неделю			Калужская обл., изменение за неделю		
1 комн. квартира.	2 567 416 руб.	↑ 3.18%	1 комн. квартира.	71 790 руб.	↑ 1.87%
2 комн. квартира.	3 403 708 руб.	↑ 0.33%	2 комн. квартира.	65 976 руб.	↓ 0.24%
3 комн. квартира.	4 217 486 руб.	↓ 4.18%	3 комн. квартира.	61 652 руб.	↓ 3.99%
4+ комн. квартира.	5 760 000 руб.	↓ 3.46%	4+ комн. квартира.	62 315 руб.	↓ 2.85%

Анализ рынка жилой недвижимости показал, что наибольший объем сделок проводится с однокомнатными квартирами – около 43% объема рынка. Доля сделок с двухкомнатными квартирами составляет около 30%, с трехкомнатными – около 22%. Наименьшая доля приходится на сделки с многокомнатными квартирами – около 5%. Данный факт объясняется тем, что общая стоимость квартир с меньшим количеством комнат, следовательно, и меньшей площадью, ниже, чем общая стоимость квартир с большим числом комнат, кроме того, следует учитывать и некоторую специфичность многокомнатных квартир – они востребованы лишь незначительным числом покупателей.

3. Характеристика объекта оценки

3.1. Описание прав на объект оценки

В настоящей работе объектом оценки является: квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж X, расположенная по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н.

Таблица 6. Описание прав на объект оценки

Вид права	собственность
Документ, подтверждающий право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права XX XX №XXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданное XXXXXX.
Документы-основания	Договор купли-продажи квартиры от XX.XX.XXXX г., зарегистрированный в XXXX XX.XX.XXXX г. №XXXXXX.
Субъект права	Иванов Иван Иванович, XX.XX.XXXX г.р.
Объект права	квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж X
Адрес объекта	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н
Кадастровый (учетный) номер объекта	XXXXXX
Ограничений (обременений) права	не зарегистрировано

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке о том, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий (условий чистой сделки). В результате сделки купли – продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оцениваемый объект принадлежит субъектам на праве собственности. Документы, подтверждающие права приложены к отчету.

3.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон:	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский
Местоположение микрорайона	объект оценки находится в 25 км от административного центра города Калуги
Преобладающая застройка микрорайона	многоэтажные жилые дома с квартирами типовой и улучшенной планировки
Транспортная доступность	до остановки общественного транспорта 3-5 минут
Обеспеченность общественным транспортом	выше среднего, проезд пригородными маршрутами
Объекты транспортной инфраструктуры района	автобусные маршруты
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	в районе расположения объекта оценки имеются все основные объекты социальной инфраструктуры: магазины универсального типа, отделения почты, отделения банков, школа, детский сад, аптечные пункты и др.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	высокая, район с достаточно хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	удалены
Состояние территории (прилегающей экологическая обстановка)	уровень экологической обстановки соответствует среднегородскому
Привлекательность расположения	престижность данного района оценивается как выше среднего
Ликвидность	ликвидность данного объекта оценивается как высокая
Средняя стоимость 1 кв. м. жилой недвижимости данного типа в указанном районе	45 000 руб.
Перспективы роста/снижения	дальнейшее развитие рынка жилой недвижимости полностью будут

Показатель	Описание или характеристика показателя
цен на жилую недвижимость в данном районе	отражать основные тенденции рынка недвижимости в целом
Дополнительная существенная информация	-

3.3. Общая характеристика здания

Техническая характеристика объекта оценки представлена на основании технического паспорта на помещение (квартиру) инв. №XXXXX, по состоянию на XX.XX.XXXX г., визуального осмотра оценщика и расчетных данных.

Таблица 8. Характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный XXXXэтажный жилой дом, материал стен – кирпичные
Год постройки	1980
Нормативный износ дома	34%
Материал наружных стен	кирпичные
Материал перегородок	гипсолитовые частично шлакобетонные
Материал перекрытий	сборные железобетонные
Состояние кровли	хорошее
Проведение капитального ремонта	н.д.
Состояние здания	хорошее
Техническое обеспечение здания	водоснабжение (есть, от центральной сети/центральное), электроснабжение (есть, центральное), канализация (есть, центральная), горячее водоснабжение (есть, центральное), отопление (центральное)
Количество этажей в здании	X
Состояние подъезда	хорошее
Количество квартир на этаже	X квартиры
Наличие домофона	есть
Дополнительная существенная информация: <ul style="list-style-type: none"> • информация о планах на снос • Консьерж • Наличие подвала • Наличие лифта • Наличие чердака/мансарды • Наличие мусоропровода • Внешний вид фасада дома • Социальный состав жильцов 	снос или реконструкция дома с отселением не предполагается отсутствует отсутствует отсутствуют отсутствует отсутствует хорошее средний

3.4. Описание оцениваемой квартиры

Таблица 9. Характеристика квартиры

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	X
Площадь, кв. м.: общая / жилая	48,7 / 28,3
Количество комнат, их площадь, кв. м.	2 комнаты – 13,9/14,4
Площадь кухни, кв. м.	7,4
Санузел	есть, отдельный – 1,3/2,7 кв.м.
Высота потолков, м.	2,50
Вспомогательные и подсобные помещения	коридор – 9,0 кв.м.
Лоджия (балкон)	лоджия – 3,4 кв.м.
Вид из окон	двор
Слаботочное обеспечение	отсутствует
Дополнительные системы безопасности	нет
Данные о перепланировке	планировка квартиры полностью соответствует плану БТИ
Дополнительная существенная информация	тип планировки – улучшенная

3.5. Описание внутренней отделки квартиры

Таблица 10. Описание внутренней отделки квартиры

Элементы	Описание	Состояние
Проемы оконные	пластиковые стеклопакеты, двойные створные	хорошее
Проемы дверные	простые	
Полы	<i>В жилых комнатах:</i> линолеум <i>В кухне:</i> линолеум <i>В ванной:</i> плитка <i>В других помещениях квартиры:</i> плитка, линолеум	хорошее
Стены	<i>В жилых комнатах:</i> обои <i>В кухне:</i> обои, плитка <i>В ванной:</i> плитка <i>В других помещениях квартиры:</i> обои, плитка	хорошее
Потолки	<i>В жилых комнатах:</i> побелено <i>В кухне:</i> побелено <i>В ванной:</i> побелено <i>В других помещениях квартиры:</i> побелено	хорошее

3.6. Расчет физического износа здания

При расчете физического износа использовался метод эффективного возраста. Расчет производится по следующей формуле:

$$И = (ЭВ:ФЖ) \cdot 100\%, \text{ где}$$

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Для данной группы капитальности дома физический срок жизни здания принят за 100 лет.

Выводы: В результате расчета, на основе приведенной выше формулы с учетом года постройки здания, в котором расположен оцениваемый объект, физический износ дома составит 34%.

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таблица 11. Анализ наиболее эффективного использования

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость
1.	Жилая недвижимость (текущее использование)	позволяет	позволяет	позволяет
2.	Производственно-складская недвижимость	помещение находится в жилом доме - изменение разрешенного использования невозможно	конструктивные решения (небольшая площадь, высота потолков – 2,50 м, низкое напряжение) не отвечают требованиям к производственным помещениям	позволяет
3.	Офисная/ торговая недвижимость	позволяет	расположение на X этаже не сформирует спрос на подобный объект	позволяет
4.	Вывод	Сохранение текущего использования объекта следует считать наилучшим и наиболее эффективным вариантом		

Справочно: В соответствии с методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованными к применению решением Комитета АРБ (Протокол от 25 ноября 2011 г.), при оценке для целей залога данный анализ проводится только в случае явного несоответствия Объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка проводится с учетом изменения целевого назначения.

3.8. Выводы об объекте оценки

В ходе анализа объекта оценки были сделаны следующие выводы:

- объект оценки – квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж X, расположенная по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н;
- права на объект оценки зарегистрированы должным образом, ограничения (обременения) – не зарегистрировано;
- ликвидность объекта оценки – высокая;
- планировка квартиры – улучшенная, техническое состояние квартиры – хорошее, класс качества отделки – есопот;
- физический износ здания, в котором расположен объект оценки, составляет 34%;
- наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование – в качестве жилой недвижимости.

4. Обзор подходов и выбор методов оценки

4.1. Термины и определения

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Под **рыночной стоимостью**⁴ понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Под **ликвидационной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Задача проведения оценки – это сфера предполагаемого использования ее результата.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

Обесценение. Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Неустраняемое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо

⁴ Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255

устранение которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

Физический износ (обесценение)- потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):

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

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его 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.

Право собственности (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на **федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности**.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель проведения оценки – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

4.2. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения недвижимости, с учетом его износа.

В рамках затратного подхода (метода) определяется восстановительная стоимость (воспроизводства или замещения) улучшений с учетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Стоимость замещения – сумма затрат за создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Аналог – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости используется метод прямого сравнение продаж, который предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

4.4. Доходный подход

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

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогноз доходов, которые может генерировать объект недвижимости в течение периода владения. Стоимость недвижимости рассчитывается как сумма текущих стоимостей будущих доходов и стоимости реверсии (доход от возможной продажи объекта в конце периода владения), приведенных по ставке дисконтирования на дату оценки.

Метод прямой капитализации предполагает определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин чистого операционного дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины чистого операционного дохода за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации отражает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и включает ставку дисконтирования (норма отдачи или ставка дохода на капитал) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

4.5. Обобщение результатов

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

4.6. Выбор подходов к оценке

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, например, квартиры в многоквартирном доме. В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. Применение затратного подхода, основанном на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. **Таким образом, использование данного подхода является технически невозможным.**

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Использование доходного подхода для оценки рыночной стоимости квартиры, также считается некорректным в связи с тем, что несмотря на существующий в Калужской области достаточно развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. **Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.**

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

5.1. Методология подхода

В рамках сравнительного подхода существуют два метода определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. В случае с объектом оценки это не представляется возможным, ввиду причин разъясненных Оценщиком при отказе от использования методов доходного подхода⁵.

Таким образом, Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S, \text{ где}$$

- C – рыночная стоимость объекта оценки;
- A_j – цена объекта-аналога;
- K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);
- K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);
- i – номер элемента сравнения;
- j – номер объекта-аналога;
- V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;
- S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах:

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

Используемые Оценщиками источники информации о сходных объектах отвечают требованию достоверности: источники официальные, авторитетные, признанным на данном рынке.

В отчете указывается точная ссылка на источник информации о сходных объектах. В случае, если источник информации содержит неполную информацию по значениям факторов ценообразования, характерных для сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится объект оценки, Оценщик проводят осмотр сходных объектов.

⁵ См. «Выбор подходов к оценке» п.4.6. данного Отчета.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.;

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям;

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным Оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала Оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Поправки (корректировки)

Оценщиками используются процентные и абсолютные (денежные) корректировки (поправки).

1. Процентные поправки (корректировки)

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times P_{пр} = (V_{ед} \times P_{пр}) \times K_{ед}, \quad \text{где}$$

- V - стоимость оцениваемого объекта;
- $V_{ед}$ - цена единицы сравнения;
- $K_{ед}$ - количество единиц сравнения;
- $(V_{ед} \times K_{ед})$ - цена аналога до учета поправки;
- $P_{пр}$ - величина процентной поправки.

2. **Абсолютные денежные поправки (корректировки)** изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + (Под \times Кед) = (V_{ед} + Под) \times Кед, \quad \text{где}$$

- Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times Кед) + Пад, \quad \text{где}$$

- Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемой квартиры (руб./кв.м.) используется дельфи-метод, с помощью которого рассчитывается удельный вес приведенной стоимости аналога с учетом различия в значении поправочного коэффициента.

Процедура агрегирования:

$$w_m = \frac{1 - \Pi_{пр}^{ані}}{\sum_{i=1}^m (1 - \Pi_{пр}^{ані})}$$

- w_i – удельный вес аналога i в стоимости квартиры;
- $\Pi_{пр}^{ані}$ – поправочная корректировка по аналогу i (в долях);
- m – количество аналогов.

Рыночная стоимость оцениваемой квартиры (руб. / кв.м.):

$$S = \sum_{i=1}^m (V_i \cdot w_i) = V_1 \cdot w_1 + \dots + V_m \cdot w_m$$

Методы расчета поправок (корректировок)

- *Метод, связанный с анализом парных продаж.* Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- *Метод прямого анализа характеристик.* Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- *Экспертный метод расчета.* Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- *Регрессионный анализ.* В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- *Статистические методы.* Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

5.2. Выбор и описание объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные о выбранных аналогах проанализированы оценщиком и сведены в таблицу.

Таблица 12. Характеристика объектов – аналогов

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Концепция объекта	2-комнатная квартира	3-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Цена предложения, руб.		3 270 000	2 670 000	2 350 000	2 700 000
Дата сделки (предложения)	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX
Курс доллара США на дату оценки, руб.			33,6429		
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротыnsk, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. 6/н	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротыnsk	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротыnsk	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротыnsk	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротыnsk
Общая площадь, кв. м.	48,7	67,6	50,0	54,0	55,0
Жилая площадь, кв. м.	28,3	43,5	27,7	39,0	33,0
Площадь кухни, кв. м.	7,4	9,5	9,4	8,0	8,0
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Год постройки	1980	1983	1985	1982	1984
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этаж / этажность дома	X / 5	4/5	5/5	1/5	4/5
Балкон/лоджия	лоджия – 3,4 кв.м.	2 лоджии	лоджия	отсутствует	балкон
Вид отопления	центральное	центральное	центральное	центральное	центральное
Состояние отделки	хорошее, класс качества отделки – econom	econom	standard	econom	econom
Комиссионные, руб.		70 000	60 000	60 000	60 000
Цена продажи, руб.		3 200 000	2 610 000	2 290 000	2 640 000
Цена продажи 1 кв. м., руб.		47 337	52 200	42 407	48 000
Источник информации		http://www.kalugahouse.ru/item/890273/	http://www.kalugahouse.ru/item/825503/	http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-kvartira_54_m_15_et.1_92601358	http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-kvartira_55_m_45_et.2_60997665

5.3. Описание вносимых корректировок

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

В качестве единиц сравнения применяются измерители, традиционно сложившиеся на конкретном рынке. В данном случае в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 квадратного метра общей площади квартиры.

Как было указано в п. 5.1 различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных в п. 5.1. методов.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения включает следующие поправки:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта.
- Физические характеристики объекта.

Корректировка № 1. Передаваемые права. Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка № 2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как **типичные**, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка № 3. Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки.

Данные о каких-либо специальных условиях сделок отсутствуют, поэтому можно предположить, что все сделки проводятся **в рыночных условиях**.

Корректировка № 4. Дата предложения (сделки). Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка № 5. Тип данных (скидка на торг). Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

В типичных рыночных условиях для объектов аналогов, которые предлагаются на рынке, и сделки с которыми еще не осуществлены, принимается скидка на предложении равная 4%⁶.

Корректировка № 6. Месторасположение. Основным механизмом рыночного саморегулирования является принцип спроса и предложения, который объясняет большие различия в ценах на объекты недвижимости в зависимости от их месторасположения. В данном случае

⁶ На основании периодического средства массовой информации «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., – 2012.

корректировка на местоположение не определялась, т.к. объекты располагаются в одинаковых по привлекательности районах города.

Корректировка № 7. Транспортная доступность. Все объекты имеют примерно одинаковое транспортное сообщение, поэтому корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка № 8. Социальная инфраструктура. В данном случае корректировка на социальную инфраструктуру не определялась, т.к. объекты располагаются в похожих по развитости инфраструктуры районах.

Корректировка № 9. Физический износ здания. Поправка на износ определялась путем приведения износа объекта аналога к износу объекта оценки.

Физический износ объекта оценки и аналогов определялся на основе метода эффективного возраста см. п.3.6.

Корректировка № 10. Материал стен. Корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Корректировка вносится по данным сайта <http://www.irn.ru/index/>, как отношение средней стоимости квартир в домах «современная панель»/«современный кирпич». Корректировка по данному фактору составляет 12,5%.

Квартиры в Москве, \$/кв.м (www.irn.ru)	22.07.13	15.07.13
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 602	-0.1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	4 784	0.0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	5 090	0.0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4 947	0.0%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	5 917	+0.1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	5 812	+0.4%
Все панельные и блочные дома	4 825	-0.0%
Все монолитные и кирпичные дома	5 559	+0.2%

Т.к. объекты схожи по данному, параметру корректировка не проводится.

Корректировка № 11. Этаж/этажность дома. Цена квартиры в немалой степени зависит от этажа, на котором она расположена, и от этажности здания. Большинство потенциальных покупателей "бракуют" помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Цена на недвижимость на первом и последнем этаже существенно отличается от того же показателя в отношении аналогичной квартиры на любом другом этаже. Однако последний этаж предпочтительнее первого, особенно в новых зданиях, где под крышу часто выносят коммуникации, и, следовательно, последний продаваемый жилой этаж является фактически предпоследним.

Корректировка была определена на основе метода парных продаж по данным, представленных агентством недвижимости «Китеж».⁷ Величина корректировки рассчитывалась как отношение удельных стоимостей цен предложения квартир соответствующих по выделенному ценообразующему фактору объекту оценки на аналогичный показатель, соответствующий аналогу. Свод корректировок представлен в следующей таблице.

Этаж расположения объекта оценки	Стоимость квадратного метра квартиры, руб.	Этаж расположения объекта-аналога		
		первый	средний	последний
первый	56 021	0%	-9,70%	-6,95%
средний	62 042	+10,74%	0%	+3,04%
последний	60 209	+7,47%	-2,95%	0%

Корректировка № 12. Вид отопления. По данным риэлтерских агентств и анализа рынка можно сделать вывод о том, что квартиры с индивидуальным отоплением стоят дороже, чем квартиры с центральным отоплением. Методом парных продаж была рассчитана корректировка, которая составляет 7,5%. Аналоги парных продаж предоставлены агентством недвижимости «Калужская служба недвижимости» 565546.ru:

⁷ www.kiteg-kaluga.ru



Корректировка № 13. Количество комнат. Величина корректировки определена на основе информации о средней стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости, представленной агентством недвижимости «Мир квартир»⁸

Таблица 13. Корректировка на количество комнат

Кол-во комнат	Средняя стоимость 1 кв. м. жилой недвижимости, руб.	Величина корректировки относительно однокомнатных квартир	Величина корректировки относительно двухкомнатных квартир	Величина корректировки относительно трехкомнатных квартир	Величина корректировки относительно многокомнатных квартир
1	72 192	0%	-10%	-15%	-15%
2	65 037	11%	0%	-6%	-6%
3	61 305	18%	6%	0%	0%
многокомнатные	61 292	18%	6%	0%	0%

Корректировка № 14. Тип планировки. Все объекты имеют одинаковый тип планировки, поэтому корректировка по данному критерию не проводится.

Корректировка № 15. Наличие балкона / лоджии. Квартиры, имеющие балкон или лоджию пользуются повышенным спросом у покупателей на рынке жилой недвижимости. Это в свою очередь отражается на стоимости таких квартир. Информация, предоставленная агентством недвижимости «Калужская служба недвижимости» позволяет говорить о том, что наличие в квартире лоджии удорожает ее в среднем на 3%, наличие балкона – на 2%⁹.

Корректировка № 16. Внутренняя отделка. Корректировка на уровень отделки, физическое состояние и ремонт – принята на основании сравнения вида и качества материалов, состояния и степени изношенности объектов – аналогов по сравнению с оцениваемым объектом. Также здесь учитывается наличие ремонта и его качество (economy/ ecomom/ premium, косметический ремонт, подготовленность помещений для отделочных работ и пр.).

На основании таблицы стоимости ремонтных работ¹⁰ были рассчитаны корректировки на состояние и уровень отделки. Стоимость косметического ремонта принималась на уровне 40 % от общей стоимости ремонта, и на уровне 60%, если не требуется замена труб систем отопления, канализации, водопровода, проводки, пр.).

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средняя величина, используя дельфи-метод¹¹. Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 14.

⁸ www.realtykaluga.ru

⁹ Источник информации: Калужская служба недвижимости, тел.: 56-55-46, 54-97-91

¹⁰ Таблица представлена в Приложении к Отчету п. 8.3.

¹¹ Описание дельфи-метода см. п. 5.1.

5.4. Расчет рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (квартиры)

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Концепция объекта	2-комнатная квартира	3-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Цена предложения, руб.		3 270 000	2 670 000	2 350 000	2 700 000
Дата сделки (предложения)	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX
Курс доллара США на дату оценки, руб.			33,6429		
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский
Общая площадь, кв. м.	48,7	67,6	50,0	54,0	55,0
Жилая площадь, кв. м.	28,3	43,5	27,7	39,0	33,0
Площадь кухни, кв. м.	7,4	9,5	9,4	8,0	8,0
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Год постройки	1980	1983	1985	1982	1984
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этаж / этажность дома	X / 5	4/5	5/5	1/5	4/5
Балкон/лоджия	лоджия – 3,4 кв.м.	2 лоджии	лоджия	отсутствует	балкон
Вид отопления	центральное	центральное	центральное	центральное	центральное
Состояние отделки	хорошее, класс качества отделки – econom	econom	standard	econom	econom
Комиссионные, руб.		70 000	60 000	60 000	60 000
Цена продажи, руб.		3 200 000	2 610 000	2 290 000	2 640 000
Цена продажи 1 кв. м., руб.		47 337	52 200	42 407	48 000
Источник информации		http://www.kalugahouse.ru/item/890273/	http://www.kalugahouse.ru/item/825503/	http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-k-kvartira_54_m_15_et.1_92601358	http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-k-kvartira_55_m_45_et.2_60997665
Относительные корректировки к единице сравнения					
Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка № 1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		47 337	52 200	42 407	48 000
Условия финансирования сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка № 2		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		47 337	52 200	42 407	48 000
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 3		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		47 337	52 200	42 407	48 000
Дата продажи (предложения)	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX
Корректировка № 4		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		47 337	52 200	42 407	48 000
Тип данных	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка № 5		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Величина корректировки, руб.		-1 893	-2 088	-1 696	-1 920
Скорректированная цена, руб./кв. м.		45 444	50 112	40 711	46 080
Месторасположение	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. 6/н	Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский			
Привлекательность	выше среднего	выше среднего	выше среднего	выше среднего	выше среднего
Корректировка № 6		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		45 444	50 112	40 711	46 080
Транспортная доступность	выше среднего	выше среднего	выше среднего	выше среднего	выше среднего
Корректировка № 7		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		45 444	50 112	40 711	46 080
Социальная инфраструктура	развита	развита	развита	развита	развита
Корректировка № 8		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		45 444	50 112	40 711	46 080
Физический износ здания	34,00%	31,00%	29,00%	32,00%	30,00%
Корректировка № 9		-3,00%	-5,00%	-2,00%	-4,00%
Величина корректировки, руб.		-1 363	-2 506	-814	-1 843
Скорректированная цена, руб./кв. м.		44 080	47 606	39 897	44 237
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка № 10		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		44 080	47 606	39 897	44 237
Этаж/этажность дома	X/5	4/5	5/5	1/5	4/5
Корректировка № 11		0,00%	3,04%	10,74%	0,00%

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки, руб.	0	1 447	4 285	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	44 080	49 054	44 182	44 237
Вид отопления	центральное	центральное	центральное	центральное
Корректировка № 12	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	44 080	49 054	44 182	44 237
Количество комнат	2-комнатная квартира	3-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Корректировка № 13	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.	2 645	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	46 725	49 054	44 182	44 237
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка № 14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	46 725	49 054	44 182	44 237
Наличие балкона/лоджии	лоджия – 3,4 кв.м.	2 лоджии	лоджия	отсутствует
Корректировка № 15	-3,00%	0,00%	3,00%	2,00%
Величина корректировки, руб.	-1 402	0	1 325	885
Скорректированная цена, руб./кв. м.	45 324	49 054	45 507	45 122
Суммарная корректировка	16,0%	12,0%	19,7%	10,0%
Абсолютные поправки к единице сравнения				
Внутренняя отделка	хорошее, класс качества отделки – эконом	эконом	standard	эконом
Корректировка № 16		0	-3 767	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		45 324	45 287	45 507
Максимальная корректировка параметра среди аналогов, %			1%	
Вес аналога с использованием дельфи-метода		0,25	0,26	0,23
Абсолютные денежные поправки				
Рыночная стоимость оцениваемой квартиры, руб./кв. м. (дельфи-метод)			45 304	
Рыночная стоимость оцениваемой квартиры, руб.			2 206 000	
Рыночная стоимость оцениваемой квартиры, долл. США			66 000	

Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости (двухкомнатной квартиры), расположенного по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. б/н, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 206 000 (Два миллиона двести шесть тысяч) рублей

6. Согласование результатов оценки и заключение о стоимости объекта оценки

Поскольку определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость объекта жилой недвижимости (двухкомнатной квартиры), расположенного по адресу: Калужская область, Бабынинский район, пос. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар, д. 19, кв. 6/н, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

2 206 000 (Два миллиона двести шесть тысяч) рублей

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимостной оценки объекта оценки.

Полученная оценка отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.1998 г.).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, 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 (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" пункт 26).

**Действительный Член
Российского Общества Оценщиков _____ М.А. Акобия**

7. Перечень основной использованной информации

- **Перечень нормативных актов**

1. Гражданский Кодекс РФ (Часть 1 №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г., Часть 2 №14-ФЗ от 26 января 1996 г. (действующей редакции)).
2. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №256.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 254.

- **Перечень методической литературы**

6. Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.
7. Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» - ВСН 53-86(р)

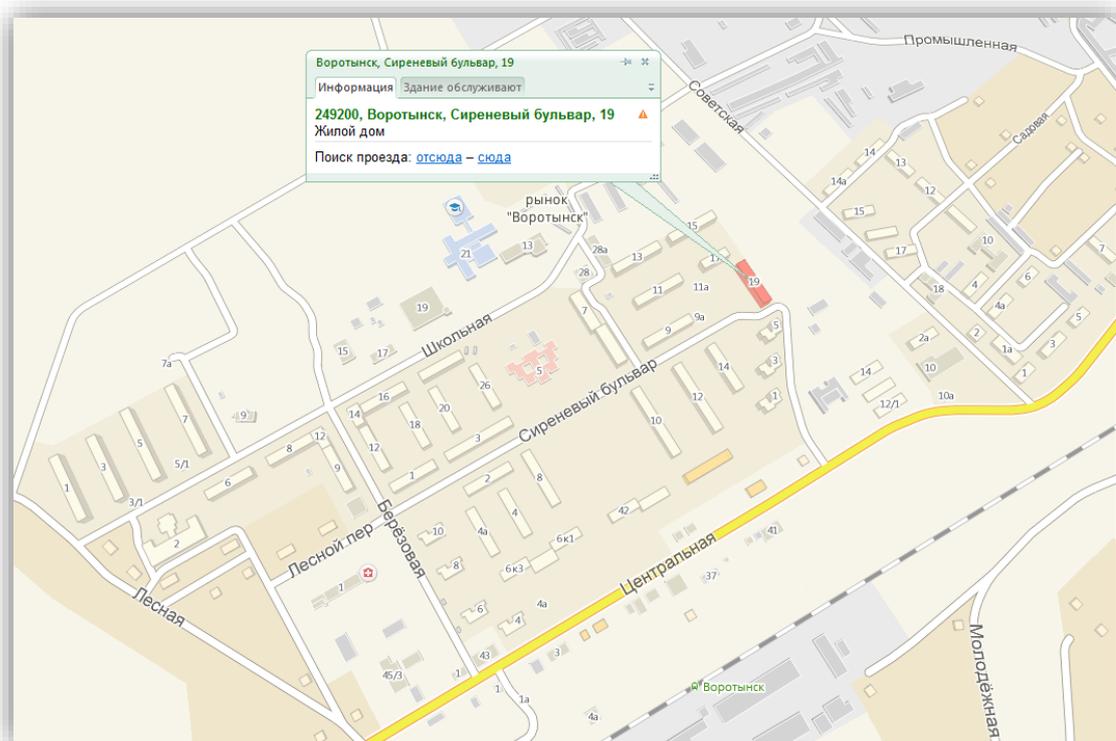
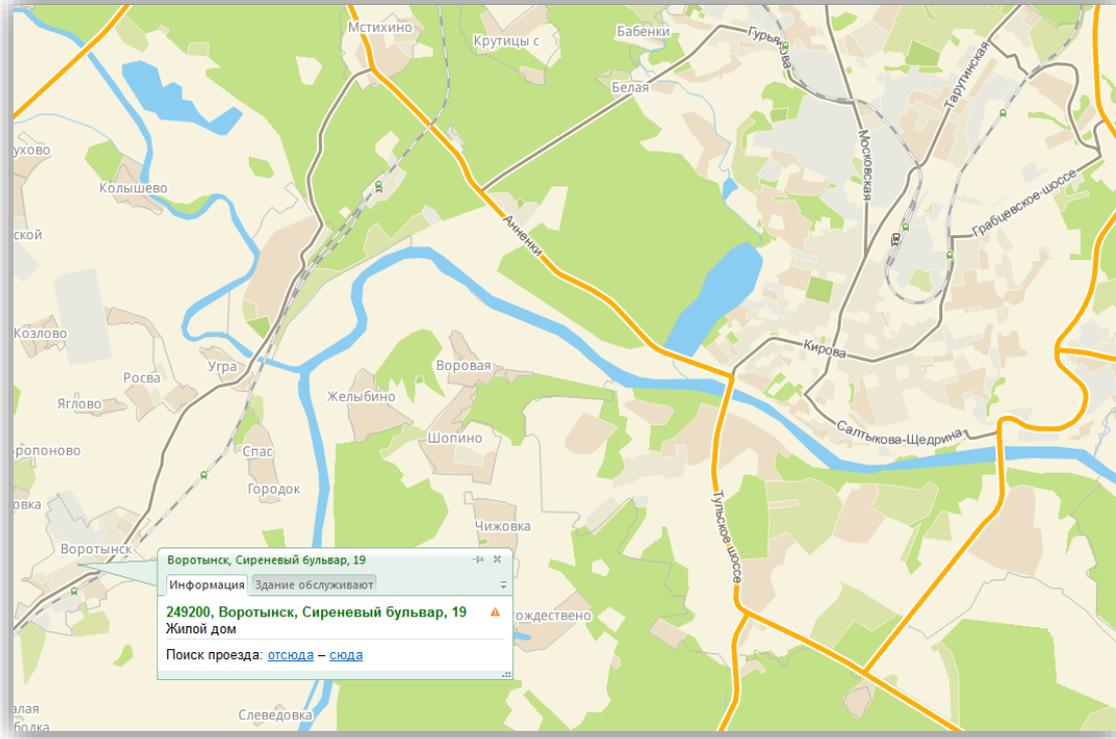
- **Другие источники**

1. Информация Центрального Банка РФ, www.cbr.ru.
2. Информация сети Internet.

Примечание: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

8. Приложения

8.1. Месторасположение объекта оценки на карте города



8.2. Фотографии оцениваемого объекта



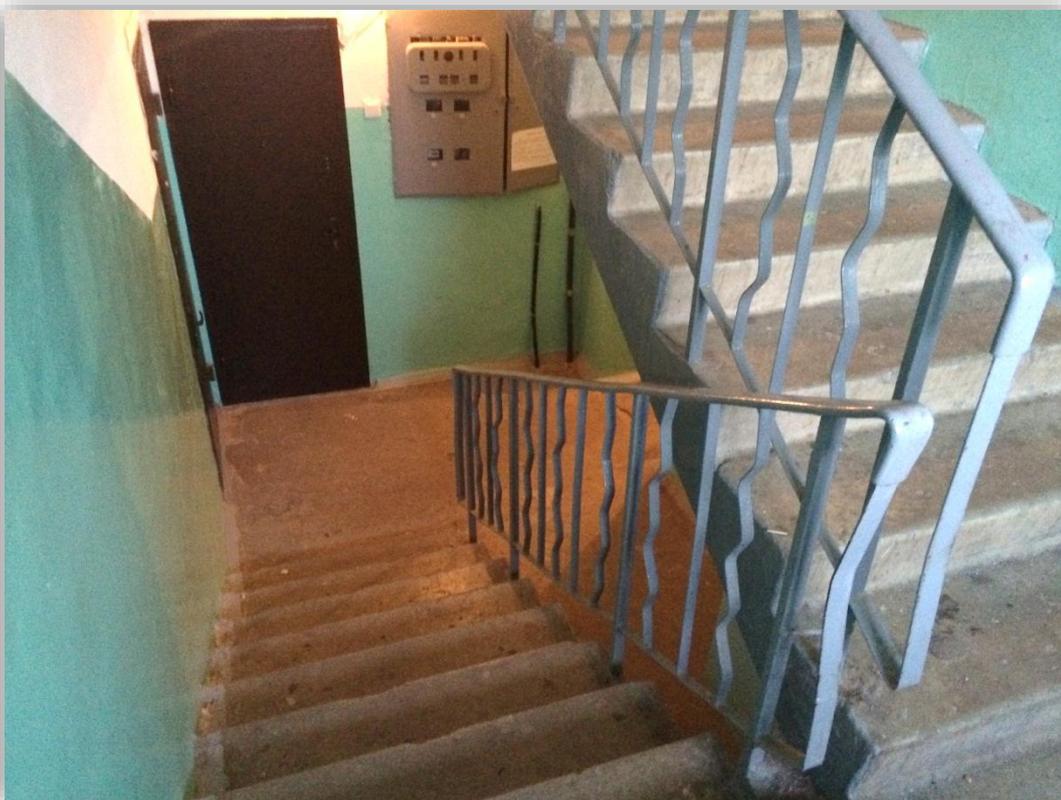
Внешний вид дома, в котором расположен объект оценки



Адресная табличка фасада



Входная дверь в подвезд



Состояние общественных зон



Входная дверь в квартиру



Коридор (№4 в техническом паспорте)



Жилая комната №1 (№1 в техническом паспорте)



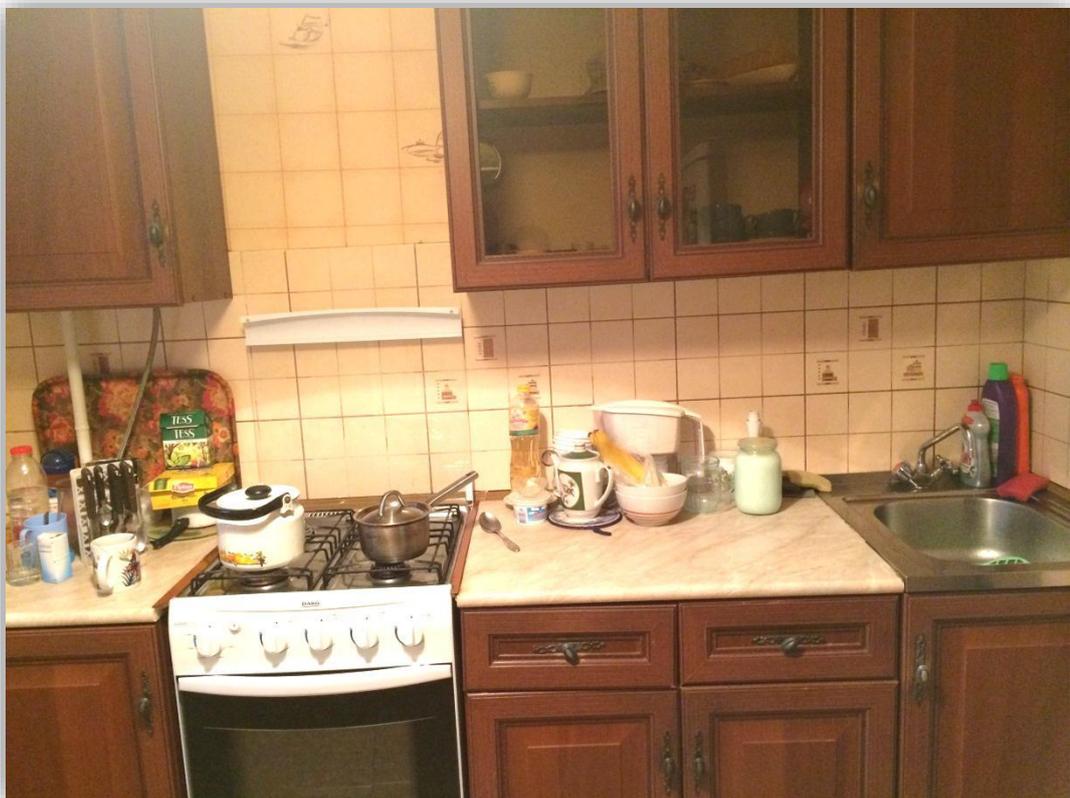


Жилая комната №2 (№2 в техническом паспорте)





Кухня (№3 в техническом паспорте)





Туалет (№6 в техническом паспорте)



Ванная (№5 в техническом паспорте)



Лоджия (№7 в техническом паспорте)



Внутреннее состояние лоджии



Вид из окна

8.3. Рыночная информация

http://www.kalugahouse.ru/item/890273/

KALUGAHOUSE.RU Мои объявления Добавить объявление Добавить сайт в закладки

3-комнатная квартира, Калуга, ул. Сиреневый Б-р
ID объявления: 890273 ☆

ЦЕНА: 3 270 000 руб.

Населенный пункт: Калуга

Комнат: 3

Общая площадь: 67.6 кв. м.

Жилая площадь: 43.5 кв. м.

Кухня площадь: 9.5 кв. м.

Улица: Сиреневый Б-р

Тип дома: Кирпичный

Этаж: 4

Всего этажей: 5

Телефон: [8\(910\)547-64-12](tel:8(910)547-64-12), [8\(953\)314-00-71](tel:8(953)314-00-71)

Контактное лицо: Наталья Александровна

Компания: [АН «РЕСКОР-НЕДВИЖИМОСТЬ»](#)

Дата добавления: 19 января 2014г.

Продаю 3 к квартиру, Вортынский, 4/5 эт, кирпич, 67,6/43,5/9,5, отдельный с/у, комнаты изолированные, х/г, хорошее состояние, 2 лоджии, не угловая, новая с/г, стеклопакеты, на полу паркет, линолеум, в ванной есть плитка, подходит под ипотеку. Торг.

http://www.kalugahouse.ru/item/825503/

KALUGAHOUSE.RU Мои объявления Добавить объявление Добавить сайт в закладки

Продается 2-комнатная квартира Вортынский, Школьная Ул., 5/5
ID объявления: 825503 ☆

ЦЕНА: 2 670 000 руб.

Населенный пункт: Вортынский

Район: Вортынский

Комнат: 2

Общая площадь: 50 кв. м.

Жилая площадь: 27.7 кв. м.

Кухня площадь: 9.4 кв. м.

Улица: Школьная

Этаж: 5

Всего этажей: 5

Балкон, лоджия: Лоджия застекленная

Телефон: [484227-28-00](tel:484227-28-00), [59-64-89](tel:59-64-89), [27-28-07](tel:27-28-07), [27-28-08](tel:27-28-08)

Контактное лицо: Светлана

Компания: [АН «Новосел»](#)

Дата добавления: 02 декабря 2013г.

Продается 2-комнатная квартира на улице Школьная в Вортынке. Площадь квартиры 50/27,7/9,4, в хорошем состоянии, не угловая, комнаты изолированные, санузел раздельный, горячая/холодная вода, пластиковые окна, застекленная лоджия 7 кв.м, натяжные потолки.

http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_15_et_192601358

AVITO.ru объявления Магазины Помощь Избранное Личный кабинет Подать объявление

Квартиры Воротынок Найти Обновление категорий РАБОТА УСЛУГИ

Квартиры по всему миру
Снимай у хозяев просто и безопасно! Бронирование с 100% гарантией.

Все объявления в Воротынске Недвижимость Квартиры В каталог Следующее

2-к квартира, 54 м², 1/5 эт.

Размещено 3 янв. в 18:04. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего? Примените пакет услуг

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ЭТА КВАРТИРА **дешевле, чем кажется**

13459 руб./мес.

ОФОРМИТЕ ЖИЛИЩНЫЙ КРЕДИТ

Цена: **2 350 000 руб.** КУПИТЬ В ИПОТЕКУ

Продавец: Собственник (личное) написать сообщение

Телефон: 8 XXX XXX-XX-XX показать номер

Город: Калужская область, Воротынок

Адрес: Воротынский улица Школьная показать на карте

Вы владелец объявления? Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Продан: квартира
2-к квартира 54 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома
Продана 2х комнатная квартира в Воротынске, 54/39/3 Комнаты раздельные, частичный ремонт, с/у раздельный, дом кирпичный, дворик, частный парадок.

http://www.avito.ru/vorotynsk/kvartiry/2-k_kvartira_55_m_45_et_260997665

AVITO.ru объявления Магазины Помощь Избранное Личный кабинет Подать объявление

Квартиры Воротынок Найти Обновление категорий РАБОТА УСЛУГИ

Квартиры по всему миру
www.airbnb.ru/Квартиры-лучше-отелей
Снимай у хозяев просто и безопасно! Бронирование с 100% гарантией.

Все объявления в Воротынске Недвижимость Квартиры В каталог Следующее

2-к квартира, 55 м², 4/5 эт.

Размещено 5 янв. в 17:16. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего? Примените пакет услуг

Цена: **2 700 000 руб.**

Продавец: **Ирина** написать сообщение

Телефон: 8 XXX XXX-XX-XX показать номер

Город: Калужская область, Воротынок

Адрес: Сиреневый бульвар 10 показать на карте

Продан: квартиру
2-к квартира 55 м² на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома

«Продается 2-х комнатная квартира улучшенной планировки 55/33/8, на 4 этаже 5-ти этажного дома, в хорошем состоянии. В квартире, установлена новая сантехника, трубы заменены на новые, установлены пластиковые окна. Балкон застеклен, солнечная сторона очень теплая, санузел раздельный, подведены домофон, интернет и телефон. В 3-х шагах от дома расположен детский сад, школа, спорт комплекс, музыкальная школа, магазины, парикмахерские, авто стоянки, рынок, автобусные остановки.»

Таблица 15. Стоимость ремонтных работ

№	Наименование ремонтно-строительных организаций	Источник информации	Тип дома	Средняя стоимость ремонтных работ (руб./кв.м)			Средняя стоимость черновых материалов (руб./кв.м)			Средняя стоимость отделочных материалов (руб./кв.м)			Средняя стоимость ремонта (руб./кв.м)			
				econom	standard	premium	econom	standard	premium	econom	standard	premium	econom	standard	premium	
1	«ТопДом» (495) 734-99-81	http://www.topdom.ru/repair/about-price.htm	Старые дома с деревянными перекрытиями	7500	9300	11100	6000	6900	7800	3000	4500	6000	16500	20700	24900	
			Старые дома с ж/б перекрытиями	6600	8700	10500	4800	5700	6900	100	4500	6000	11500	18900	23400	
			Новые дома панельные, кирпичные и монолитные	8400	9600	10500	4500	5400	6600	100	4500	6000	13000	19500	23100	
2	ГК «ВИРА» 730-01-99	http://www.eremont.ru/remont/cost.html	Старые дома с деревянными перекрытиями	10000	12000	15000	5000	5300	5800	4000	4400	5670	19000	21700	26470	
			Старые дома с ж/б перекрытиями	8000	10000	12000	4000	4300	5000	4000	4500	4890	16000	18800	21890	
			Новые дома панельные, кирпичные и монолитные	7200	10000	12000	3800	4100	4600	3900	4200	4500	14900	18300	21100	
3	Компания «Квазар», (495) 234-0751 796-4388	remont.ru/work/s/repair_flat/counthp	Старые дома с деревянными перекрытиями	5100	6300	7500	3000	2850	3000	3000	4500	6000	10800	13650	16500	
			Старые дома с ж/б перекрытиями	5100	6300	7500	2100	2250	2400	3000	4500	6000	10200	13050	15900	
			Новые дома панельные, кирпичные и монолитные	3900	4950	6000	1800	1950	2100	3000	4500	6000	8700	11400	14100	
Региональный коэффициент (КО-ИНВЕСТ, вып. 70) (стоимость основных ресурсов, материалы всего)												0,866	0,866	0,866		
Средние стоимости ремонта			Старые дома с деревянными перекрытиями										13365	16180	19592	
			Старые дома с ж/б перекрытиями											10883	14650	17664
			Новые дома панельные, кирпичные и монолитные											10565	14202	16829

Источник информации для расчета корректировки на этажность

Адрес	Этажность	Общая Жилая Кухня	Цена	Этаж	Тип
Бушмановка	1	34 м ² 0 м ² 10 м ²	2 270 000 Р	6/11	Новостройка
Бушмановка	1	38.2 м ² 19.3 м ² 10.2 м ²	2 370 000 Р	7/9	Улучшенной планировки
Бушмановка	1	38.2 м ² 19.3 м ² 10 м ²	2 300 000 Р	9/9	Улучшенной планировки
Бушмановка	1	37.5 м ² 17 м ² 7 м ²	2 470 000 Р	5/13	Улучшенной планировки
Бушмановка	1	38.2 м ² 18.9 м ² 10.2 м ²	2 140 000 Р	1/9	Улучшенной планировки
Бушмановка	1	34 м ² 18 м ² 8 м ²	2 500 000 Р	11/11	Улучшенной планировки

Источник: <http://www.kiteg-kaluga.ru>

8.4. Документы, устанавливающие характеристики объекта


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калужской области

повторное, взамен свидетельства : серия _____ № _____ , дата выдачи _____

Дата выдачи: _____

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от _____ , зарегистрированный в _____ № _____

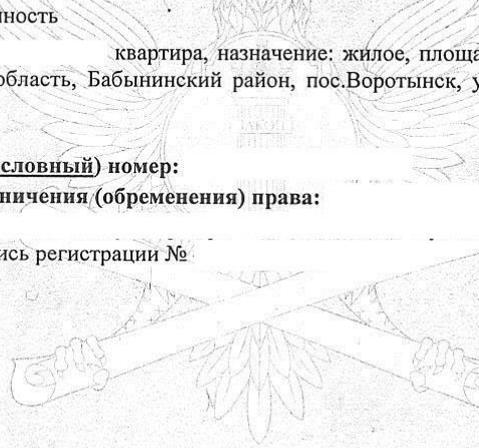
Субъект (субъекты) права: _____ , дата рождения _____ , место рождения: _____ , пол: _____ , паспорт гражданина _____ : серия _____ № _____ выдан _____ , код подразделения _____ ; адрес постоянного места жительства: _____

Вид права: Собственность

Объект права: _____ квартира, назначение: жилое, площадь _____ кв. м, этаж _____ , адрес объекта: Калужская область, Бабынинский район, пос.Воротынок, ул.Сиреневый бульвар, д.19,

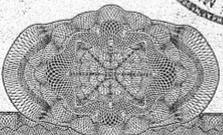
Кадастровый (или условный) номер: _____

Существующие ограничения (обременения) права: _____ о чем в _____ сделана запись регистрации № _____





Регистратор _____ (подпись)



№ _____

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Калужская область, Бабынинский район, поселок Воротынский,

Мы, гр. _____, _____ года рождения,
паспорт _____, выданный _____
_____ года, зарегистрированная по адресу:

_____, именуем далее "**Продавец**", с одной стороны,
и гр. _____, _____ года рождения,
паспорт _____, выданный _____
_____ года, зарегистрированная по адресу:

_____, именуем далее "**Покупатель**", с
другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Продавец** продал **Покупателю** квартиру, находящуюся по адресу:
**Калужская область, Бабынинский район, поселок Воротынский, улица
Сиреневый бульвар, дом 19 (девятнадцать), квартира**

, состоящую из _____ комнат, общей площадью _____ (_____
_____) кв. м., в том числе жилой _____ (_____
_____) кв. м., лоджия площадью _____ (_____) кв.м.

2. Указанная квартира принадлежит **Продавцу по праву собственности**
на основании _____,
выданного _____

_____ года в реестре
за номером _____, свидетельство о государственной регистрации права
серии _____ № _____, запись регистрации в ЕГРП № _____
от _____ года.

3. Инвентаризационная оценка квартиры составляет _____ (_____
_____) рублей.

3. **Продавец** оценивает указанную квартиру в _____ (_____) рублей.

4. **Размер и порядок оплаты.**

4.1. **Продавец** продает, а **Покупатель** приобретает Квартиру за
(_____) рублей, за счет кредитных средств, которые
предоставляет **Покупателю** Открытое Акционерное Общество
(место нахождения: _____)

зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации от
_____ г. за № _____; внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц за основным государственным регистрационным
номером _____ Межрайонной инспекцией Министерства
Российской Федерации по налогам и сборам № _____ по
(_____), именуемое в дальнейшем «_____», по кредитному
договору № _____ от _____ г. (далее - Кредитный
договор). На момент подписания настоящего Договора указанные
кредитные средства получены **Покупателем** полностью. Стороны
договорились, что оплата за Квартиру **Продавцу** **Покупателем** будет
произведена в следующем порядке:

4.1.2. Окончательный расчет осуществляется с использованием
безотзывного, покрытого документарного аккредитива, открытого
Банком по поручению **Покупателя** в пользу **Продавца** за счет средств,
предоставленных **Покупателю** Банком по Кредитному договору

№ _____ от _____ г. и за счет собственных средств Покупателя. Общая сумма аккредитива составляет (один миллион) рублей. Для открытия аккредитива Продавцу необходимо открыть в филиале _____ Банка текущий счёт в Российских рублях, а также счёт для депонирования средств по аккредитиву, сообщив их номера Покупателю не позднее дня подписания настоящего Договора. Аккредитив должен быть открыт в течение трёх рабочих дней со дня подписания настоящего Договора сроком действия 60 дней, о чем Банк направляет Продавцу письменное извещение. Платёж по аккредитиву производится филиалом _____ Банка без акцепта по предоставлению Продавцом следующих документов:

1. Расписка Управления Федеральной регистрационной службы по Калужской области оп принятии на регистрацию договора купли-продажи квартиры, находящуюся по адресу: Калужская область, Бабынинский район, посёлок Воротынский, улица Сиреневый бульвар, дом 19 (девятнадцать), квартира _____ и гр. между гр. _____
2. Паспорт Продавца, серия _____, выданный _____

года.

Частичные платежи по аккредитиву запрещены. Документы должны быть предоставлены Продавцом в филиал _____ Банка по адресу: _____ в течение срока действия аккредитива. После осуществления платежа по аккредитиву, указанные документы Продавцу не возвращаются, а передаются Покупателю в качестве подтверждения исполнения Продавцом своих обязательств по Договору. Все расходы, связанные с проведением операций по аккредитиву, несёт Покупатель.

4.2. Полный и окончательный расчет за Квартиру оформляется распиской Продавца, подтверждающей получение Продавцом от Покупателя денежных средств в размере _____ (_____) рублей.

5. До момента государственной регистрации залог в обеспечение исполнения обязанности Покупателя по оплате Квартиры (п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ) не возникает.

6. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру она считается находящейся в залоге (ипотеке) в обеспечение исполнения обязательств Покупателя перед ОАО « _____ » по кредитному договору № _____ от _____ г., в соответствии с которым Покупателю предоставляется кредит на цели приобретения Квартиры (ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Квартиру. Залогодержателем является Открытое Акционерное Общество Импортно-экспортный банк « _____ » (место нахождения: _____ ; зарегистрировано Центральным банком

Российской Федерации _____ г. за № _____ ; внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером _____ Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № _____ по г. _____

Срок ипотеки устанавливается Сторонами, согласно Закладной, до

7. Настоящий договор вступает в силу с момента регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.
8. **Покупатель** осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.
9. Содержание статей 167, 179, 209, 223, 288, 460, 551, 556 Гражданского Кодекса РФ, ст. ст. 34,35 Семейного Кодекса Российской Федерации сторонам известно.
10. **Продавец** гарантирует, что до подписания настоящего договора, указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запретами) не состоит.
11. На день подписания настоящего договора в Квартире никто не зарегистрирован и фактически не проживает. Третьи лица, сохраняющие право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем, отсутствуют.
12. В соответствии со статьей 556 ГК РФ, при передаче квартиры стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.
13. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
14. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Калужской области, второй выдается Покупателю, третий Продавцу, четвертый ОАО « _____ ».
15. Договор подписан **сторонами** после прочтения текста договора вслух. Договор составлен сторонами.
16. **Договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.**

Продавец_

Покупатель_



Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области
регистрационного округа 40
государственная регистрация *ч. 1 ст. 16*
Ветеринария

(подпись) _____ (ф.и.о.) _____

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области
Номер регистрационного округа 40
государственная регистрация
Ветеринария
В округе 40

(подпись) _____ (ф.и.о.) _____

Передаточный акт

Калужская область, Бабынинский район, поселок Воротынский,
года.

Мы, гр. _____, _____ года рождения,
паспорт _____, выданный _____
области _____ года, зарегистрированная по адресу:

_____, именуемая далее **“Продавец”**, с одной стороны,
и гр. _____, _____ года рождения,
паспорт _____, выданный _____
года, зарегистрированная по адресу:

_____, именуемая далее **“Покупатель”**, с
другой стороны,

в соответствии со статьей 556 ГК РФ составили настоящий акт о
нижеследующем:

1. **Продавец**, в соответствии с договором купли-продажи, передал двухкомнатную квартиру, находящуюся по адресу: **Калужская область, Бабынинский район, поселок Воротынский, улица Сиреневый бульвар, дом 19 (девятнадцать), квартира 34 (тридцать четыре)**, а **Покупатель** принял указанную квартиру.
2. **Продавец** обязуется освободить квартиру и передать **Покупателю** ключи от квартиры, электрооборудование, сантехническое оборудование, газовое оборудование в срок не позднее _____ года.
3. Претензий у **Покупателя** к **Продавцу** не имеется.
4. Настоящий передаточный акт составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Калужской области, второй выдается **Покупателю**, третий **Продавцу**, четвертый ОАО « _____ ».

Продавец

Покупатель

Прошито,
пронумеровано
на 4
четырёх листах
Дата: _
Подпись: _



Казенное предприятие Калужской области "Бюро технической инвентаризации" Бабынинский филиал

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение
(вид объекта учета)

квартира
(наименование объекта)

жилое помещение
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

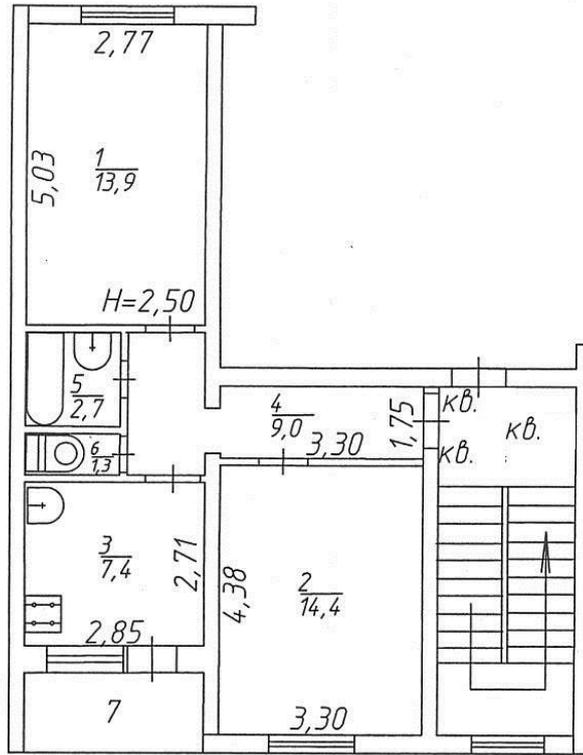
Субъект Российской Федерации Калужская обл.
Административный округ(округ) Бабынинский р-н
Город (пос.) п Воротыиск
Район города _____
Улица(пер.) ул Сиреневый Бульвар
Дом № 19 Квартира № _____
Инвентарный № _____

Паспорт составлен по состоянию на _____

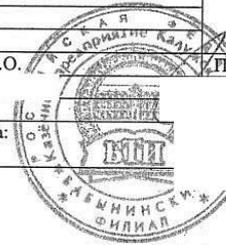
Директор филиала _____



М. П.



Казенное предприятие Калужской области «Бюро технической инвентаризации» Бабынинский филиал		Масштаб
Инвентарный №	Адрес объекта: п. Воротынок, ул. Сиреневый бульвар	1:100
	дом № 19, кв.	
Дата	Исполнитель: Ф.И.О.	Подпись:
	Инженер:	
	Директор филиала:	



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания *A - 1980*
 Физический износ (%) *35*
 Этажность здания *A - 5*
 Этаж квартиры
 Количество уровней в квартире *1*

Литера, А	
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1) Наружные стены (материал)	<i>A - Кирпичные</i>
2) Перегородки (материал)	<i>A - Гипсолитовые частично шлакобетонные</i>
3) Перекрытия (материал)	<i>A - Сборные железобетонные</i>
4) Полы	
а) в жилых комнатах	<i>ЛИНОЛЕУМ</i>
б) в кухне	<i>ЛИНОЛЕУМ</i>
в) в ванной	<i>ПЛИТКА</i>
г) в других помещениях квартиры	
5) Проемы	
Оконные	<i>Двойные створные</i>
Дверные	<i>Заводского изготовления</i>
6) Отделка стен	
а) в жилых комнатах	<i>ОКЛЕЙКА ОБОЯМИ</i>
б) в кухне	<i>ОКЛЕЙКА ОБОЯМИ</i>
в) в ванной	<i>ОБЛИЦОВОЧНАЯ ПЛИТКА</i>
г) в других помещениях квартиры	
7) Отделка потолков	
а) в жилых комнатах	<i>МЕЛОВАЯ ПОБЕЛКА</i>
б) в кухне	<i>МЕЛОВАЯ ПОБЕЛКА</i>
в) в ванной	<i>МЕЛОВАЯ ПОБЕЛКА</i>
г) в других помещениях квартиры	
8) Наличие:	
Электроснабжение	<i>Центральное</i>
Горячее водоснабжение	<i>Центральное</i>
Отопление	<i>Центральное</i>
Водопровод	<i>От центральной сети</i>
Канализация	<i>Центральная</i>
9) Наличие лоджий и (или) балконов	<i>A - Балкон</i>

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажний план	M1:100	1	

Особые отметки:

Паспорт выдан
Исполнитель

Проверил





Казенное предприятие Калужской области "Бюро технической инвентаризации" Бабынинский филиал
ул. Новая, д.4, п. Бабынино, Калужская обл, 249210
8 (48448) 2-25-70

№ _____

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
НА ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Получатель
выдана для Предоставления в банк

Объект недвижимости
помещение - квартира
расположен по адресу
Калужская обл., Бабынинский р-н, п Воротынский, ул Сиреневый
Бульвар, д. 19, кв. №

Инвентарный номер _____
Кадастровый номер _____
Кадастровый номер земельного участка _____
Дата проведения инвентаризации _____
Назначение объекта Жилое помещение

По данным архива КП «БТИ» о правовой регистрации строений и сооружений за период до _____ г. и о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за период с _____ г. по _____ г., имеются следующие сведения о принадлежности объекта капитального строительства, расположенного по адресу Калужская область, Бабынинский район, п. Воротынский ул. Сиреневый бульвар, дом № 19 кв. _____ :

Сведения о правах на объект

№ п/п	Субъекты права	Доля в праве	Правоустанавливающие документы
	Собственность не зарегистрирована		

С 01.09.1999 г. постановлением Губернатора Калужской области от 30.06.1999 г. № 263 полномочиями по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним наделено соответствующее учреждение юстиции и его поэтапно созданные филиалы, в связи с чем за информацией о зарегистрированных с 01.09.1999 г. в г.Калуге правах на недвижимое имущество необходимо обращаться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области (_____)

Краткая техническая характеристика объекта

 Количество этажей объекта 5
 Часть объекта находится на этаже _____
 Количество уровней _____

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Инвентар. стоимость руб.	Год постр.	Сведения об объекте							Примечание	
					Фундамент	Материал стен	% изн	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь (кв.м.)				Площадь лоджий, балконов, террас, веранд (кв.м.)
									жилая (основная)	подсобная	неотапливаемые помещения в пристройках		
1		Квартира		1980	---	Кирпичные	35	48,7	28,3	20,4		3,4	
		Итого:						48,7	28,3	20,4			

 Сто семьдесят тысяч четыреста пятьдесят рублей
 (сумма прописью)

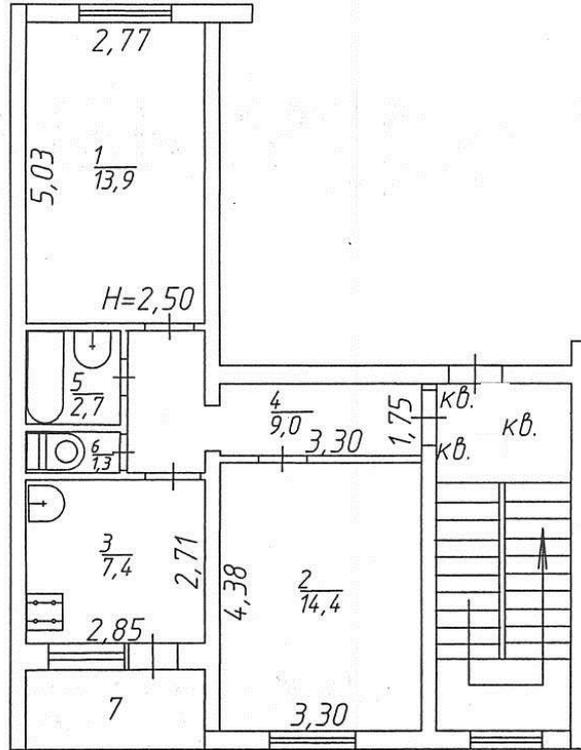
Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста:

Нет

Директор филиала _____

Исполнитель _____





Казенное предприятие Калужской области «Бюро технической инвентаризации» Бабынинский филиал		Масштаб
Инвентарный №	Адрес объекта: п. Воротынский, ул. Сиреневый бульвар	1:100
	дом № 19, кв	
Дата	Исполнитель: Ф.И.О. _____	Подпись: _____
	Инженер: _____	
	Директор филиала: _____	



II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

Литера	Этаж	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В том числе площадь			Площадь лоджий, балконов без погр. коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
						Квартиры	Из нее						
							Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A		1	Жилая	13,9	13,9	13,9	13,9			2,50			
		2	Жилая	14,4	14,4	14,4							
		3	Кухня	7,4	7,4	7,4		7,4					
		4	Коридор	9,0	9	9		9					
		5	Ванная	2,7	2,7	2,7		2,7					
		6	Туалет	1,3	1,3	1,3		1,3					
		7	Лоджия	3,4					3,4				
					48,7	48,7	28,3	20,4	3,4		0	0	

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью

на 3 (трех)

листах



8.5. Документы, подтверждающие правомочность оценки





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 13250B4000569

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 01.02.2013Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ 20.12.2006Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Акобия Майя Александровна
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек	Не установлена	0,18	5 415,00 (Пять тысяч четыреста пятнадцать) рублей 00 копеек

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
 безналичным платежом наличным платежом единовременно в срок до 01.02.2013г.

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:

с «07» февраля 2013г. по «06» февраля 2014 г.

Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «07» февраля 2013 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису.

Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 20.12.2006г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Калужский филиал:
г. Калуга, ул. М. Горького, д. 88
ИНН 7710026574
Р./сч. 40701810922240100068 в
Калужском отделении № 8608 г. Калуги
Кор./сч. 30101810100000000612
БИК 042908612
Тел. (4842) 57-35-35
Факс (4842) 57-35-35

От имени Страховщика:

 /Н.С. Богомолова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Калуга

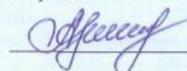
СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акобия Майя Александровна

Место нахождения:
Российская Федерация, Калужская область,
Износковский район, д. Савино
Адрес фактический:
Российская Федерация, г. Калуга,
ул. Пролетарская, д.112, кв.55

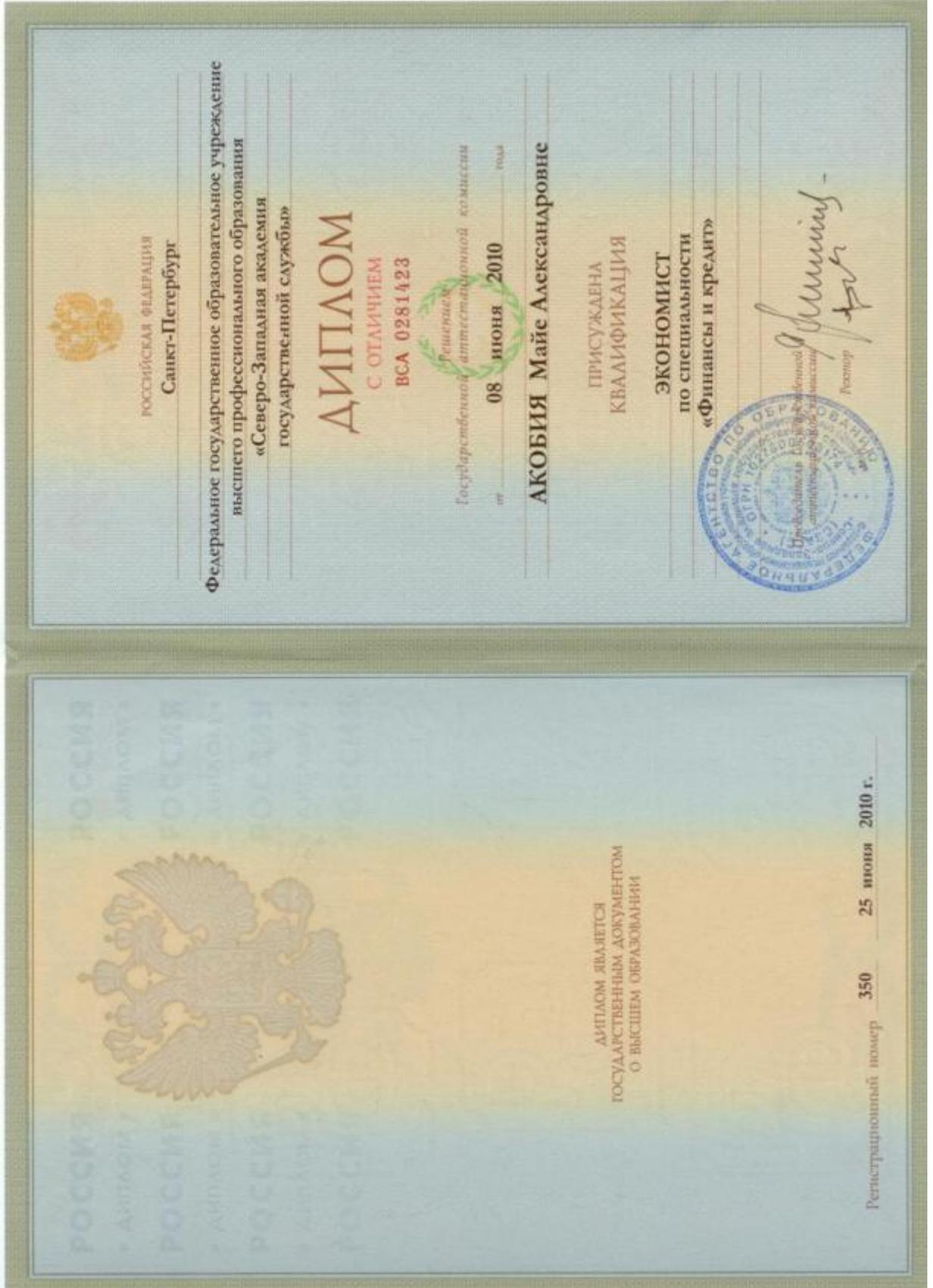
паспорт серии 2906 № 203442
выдан ТП УФМС России по Калужской области
в Износковском районе 27.07.2007 г.
Тел.: 89206114313
e-mail: maya565@mail.ru

Страхователь:

 /М.А. Акобия/

Дата выдачи Страхового полиса: "01" февраля 2013 г.


ВСК® СТРАХОВОЙ ДОМ



	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p>Фамилия, имя, отчество АКОБИЯ Майя Александровна</p>	
<p>Дата рождения 01 мая 1987 года</p>	
<p>Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании выдан в 2004 году</p>	<p>Санкт-Петербург Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования</p>
<p>Вступительные испытания <i>прошла</i> Поступила(а) в 2005 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы» (очная форма)</p>	<p>«СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ»</p>
<p>Завершил(а) обучение в 2010 году в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы»* (очная форма)</p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ</p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме 5 лет</p>	<p>№ ВСА 0281423</p>
<p>Направление / специальность Финансы и кредит</p>	<p>350</p>
<p>Специализация Оценка собственности</p>	<p>(регистрационный номер)</p>
<p>Курсовые работы: Опыт реформирования национальной экономики в России и за рубежом, <i>отлично</i> Анализ динамики финансовых результатов АКБ «Альфа-Банк» с использованием статистических методов, <i>отлично</i> Комплексная оценка коммерческим банком кредитоспособности организации, <i>отлично</i> Факторинг как инструмент управления дебиторской задолженностью, <i>отлично</i> Расчет рыночной стоимости промышленной недвижимости и обоснование рекомендаций по ее росту, <i>отлично</i> Система рыночной стоимости действующего предприятия и разработка рекомендаций по ее росту на примере СХА «Колхоз Маяк», <i>отлично</i></p>	<p>25 июня 2010 год (дата выдачи)</p> <p><i>Решением Государственной аттестационной комиссии</i></p>
<p>Практика: Производственная, преддипломная, 12 недель, <i>отлично</i></p>	<p>от 08 июня 2010 год</p>
<p>Итоговые государственные экзамены: Итоговый междисциплинарный экзамен по специальности, <i>отлично</i></p>	<p>присуждена квалификация</p>
<p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: «Особенности оценки рыночной стоимости сельскохозяйственного предприятия», 12 недель, <i>отлично</i></p>	<p>ЭКОНОМИСТ по специальности «Финансы и кредит»</p>
<p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.</p>	<p>Ректор </p> <p>Декан </p> <p>Секретарь </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	

За время обучения сдава(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общие количество часов	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	340	отлично
2. Физическая культура	408	зачтено
3. Отечественная история	108	отлично
4. Философия	108	отлично
5. Экономическая теория	296	отлично
6. Математика	600	зачтено
7. Информатика	200	отлично
8. Информационные системы в экономике	176	отлично
9. Эконометрика	72	зачтено
10. Концепции современного естествознания	72	отлично
11. Экономика организаций (предприятий)	200	отлично
12. Менеджмент	100	отлично
13. Маркетинг	100	зачтено
14. Статистика	220	отлично
15. Мировая экономика	180	отлично
16. Бухгалтерский учет	252	хорошо
17. Основы аудита	100	отлично
18. Экономический анализ	148	отлично
19. Финансы	260	хорошо
20. Деньги, кредит, банки	260	отлично
21. Финансы организаций (предприятий)	108	отлично
22. Финансовый менеджмент	108	отлично
23. Налоги и налогообложение	108	отлично
24. Страхование	108	отлично
25. Бюджетная система РФ	103	отлично
26. Рынок ценных бумаг	108	отлично
27. Инвестиции	103	отлично
28. Правоведение	70	зачтено
29. Политология	66	зачтено
30. История социально-экономического развития региона	66	зачтено
31. Культурология	68	зачтено
32. Экономическая география	140	зачтено
33. Правовое регулирование экономической деятельности	170	отлично
34. Бизнес-планирование	80	зачтено
35. Русский язык и культура речи	76	зачтено
36. Социология	76	отлично
37. Введение в специальность	38	зачтено
38. Психология и педагогика	80	отлично
39. Актуарная и финансовая математика	70	зачтено
40. Компьютерная обработка информации	70	зачтено
41. Государственное регулирование экономики	100	зачтено
42. Основы предпринимательства	150	отлично
43. Финансовый рынок: расчет и риск	60	зачтено
44. Ценообразование	70	зачтено
45. Основы дипломного проектирования	70	зачтено
46. Основы оценки стоимости имущества	44	зачтено
47. Основы оценки стоимости недвижимости	113	зачтено
48. Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	81	зачтено
49. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	81	зачтено
50. Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	113	зачтено
51. Ценообразование в строительстве	59	зачтено
52. Практика оценки стоимости недвижимости	99	отлично
53. Оценка стоимости земли	64	зачтено
54. Ценообразование в машиностроении и приборостроении	56	зачтено
55. Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	72	отлично
56. Оценка стоимости транспортных средств	72	отлично
57. Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	56	зачтено
58. Ценообразование интеллектуальной собственности	64	зачтено
59. Практика оценки нематериальных активов	56	зачтено
60. Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	64	отлично
61. Оценка стоимости ценных бумаг	54	зачтено
62. Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	93	отлично
63. Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	56	зачтено
64. Деловой иностранный язык	154	отлично
65. Информационные прикладные программы обеспечения экономической деятельности	296	отлично
Всего (в том числе аудиторных)	8208 (4226)	

* Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы» согласно Уставу, зарегистрированному 14.12.2005 г., переименована в Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы».

Конец документа.



СООО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru
ИНН 7710026574, лицензия ФССН С № 0621 77

№ 13250B4003209

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Росэкспертиза Консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 248000, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8, оф. 508

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда Выгодоприобретателям.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором страхования): установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт установления обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям вследствие действий (бездействия) оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не устанавливается	Не установлена	0,048%	47 922,00 (Сорок семь тысяч девятьсот двадцать два 00 копеек)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» декабря 2013г.	по «06» декабря 2014г.
--	-----------------------	------------------------

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2-5.1.4 Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису.

Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Иные условия страхования изложены в Договоре страхования.

Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 13250B4003209 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 25.11.2013 г. (также именуемый в настоящем Страховом полисе Договором страхования) на основании Правил № 114 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «20» декабря 2006г. Страхового открытого акционерного общества «ВСК» (также по тексту Правил страхования) и Заявления на страхование Страхователя.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Москва, ул. Островная, 4
121552, г. Москва, филиал: 248000, г. Калуга,
ул. Плеханова, д. 48/8

Организационно-правовая форма: Открытое акционерное общество

Место выдачи Страхового полиса: г. Калуга

Дата выдачи «25» ноября 2013 г.