

УТВЕРЖДАЮ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ООО «АМД КОНСАЛТИНГ»

_____ А.А.РОМАНОВ

11.12.2017 г.

ОТЧЕТ № 220/17 ОТ 11.12.2017 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 445051, РОССИЯ, САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. ТОЛЬЯТТИ, АВТОЗАВОДСКИЙ РАЙОН, Д. 29А, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
63:09:0101182:617**

Заказчик: ТСЖ «Жукова 29А»

Исполнитель: ООО «АМД КОНСАЛТИНГ»

Дата составления отчета: «11» декабря 2017 г.

Дата оценки: «06» июня 2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Задание на оценку.....	3
1.2. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике	4
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.4. Основные факты и выводы.....	6
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ДОПУЩЕНИЯ.....	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Местоположение объекта оценки.....	9
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого помещения	11
3.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.....	12
3.4. Анализ достаточности и достоверности информации.....	13
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	13
3.6. Фотографии объекта оценки.....	14
РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	18
4.1. Общая политическая, социально-экономическая ситуация	18
4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	23
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений недвижимости из сегмента объекта оценки в г. Самаре	23
4.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	24
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки.....	25
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	26
5.1. Понятия рыночной стоимости	26
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	26
5.3. Характеристика подходов к оценке	27
5.4. Этапы проведения оценки.....	35
5.5. Анализ наиболее эффективного использования	35
5.6. Выбор подходов к оценке.....	36
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,	
ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	40
6.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	40
6.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	40
6.3. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	47
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ	
ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ	
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	52
РАЗДЕЛ 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....	53
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, И ПРОЧИЕ ДАННЫЕ	
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1087,30 кв. м, -1 этаж: комната №5. Адрес объекта: Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А, кадастровый номер: 63:09:0101182:617 ¹ .
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оспаривание кадастровой стоимости. Результаты оценки могут быть использованы в суде (по инициативе заказчика) для уточнения результатов определения кадастровой стоимости объекта оценки в связи с установлением его рыночной стоимости.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	«06» июня 2011 г.
Срок проведения оценки	«30» ноября – «11» декабря 2017 г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	—
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, характеризующие объект оценки: ➤ Свидетельство о государственной регистрации права от 28.07.2008 г.; ➤ Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта оценки от 21.11.2017 г. ➤ Кадастровый паспорт помещения от 25.07.2016 г.; ➤ Технический паспорт на многоквартирный дом по состоянию на 01.11.2006 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка права собственности. Ограничения (обременения) при оценке не учитываются.
Указание возможных границ интервала итогового результата	Не указывается
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. 2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на

¹ Описание составлено на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.07.2008 г.

	оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые использованы Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки. 7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. 8. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором. 11. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. 12. От Оценщика не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 13. Иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке.
--	---

1.2. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «АМД КОНСАЛТИНГ» (ОГРН: 1156313014505, дата присвоения ОГРН: «20» мая 2015 г.), ИНН 6315003493, КПП 631801001
Местонахождения	РФ, 443045, г. Самара, ул. Гагарина, д. 82А, офис 319

Исполнителя	(Юридический адрес)
Фактический (почтовый) адрес Исполнителя	РФ, 443045, г. Самара, ул. Гагарина, д. 82А, офис 319 (Фактический адрес)
Контактная информация Исполнителя	+7 (846) 221-72-88, www.amdconsult.ru, e-mail: info@amdconsult.ru
Сведения о страховом полисе исполнителя:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-549-010295/17 от 19.02.2017 г. СПАО «Ингосстрах», Россия, Москва, ул. Пятницкая, д. 12 стр. 2. Срок действия с «19» февраля 2017 по «18» февраля 2018 г.
Оценщик	Романов Александр Александрович
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Романов А.А. – член СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5), регистрационный № 009572 от 20.07.2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования № 433-549-041406/17 от 03.07.2017 г. выдан СПАО «Ингосстрах», Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Срок действия с «03» июля 2017 по «02» июля 2018 г.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке № 162402459687 от 28 «февраля» 2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2015 г.
Сведения о трудовом договоре между Оценщиком и Оценщиком	Трудовой договор между Романовым А. А. и ООО «АМО КОНСАЛТИНГ» № 01/15 от 01.07.2015 г.
Местонахождение Оценщика	РФ, 443045, г. Самара, ул. Гагарина, д. 82А, офис 319; телефон: мобильный 8-937-201-19-20; info@amdconsult.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов	Иные лица, за исключением Оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.
Заказчик	ТСЖ «Жукова 29А»
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП: 6321181889/632101001; Юридический, фактический, почтовый адрес: 445051 Самарская область, г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, дом № 29 А; р/сч 40703810954400060020; Поволжский банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г.САМАРА; к/сч 30101810200000000607; БИК: 043601607; ОГРН: 1066300014725; телефон: 89272115010; эл. Почта: tcgguкова29a@mail.ru; Руководитель: Лобанов Руслан Леонидович Председатель Правления
Основание проведения оценки:	Договор № К191/17 от «24» ноября 2017 г. между ООО «АМО КОНСАЛТИНГ» и ТСЖ «Жукова 29А»

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.
	2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г.

	3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г.
	4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г.
	5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО «Российское общество оценщиков». (утверждены Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.).

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1087,30 кв. м, -1 этаж: комната №5. Адрес объекта: Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А, кадастровый номер: 63:09:0101182:617 ² .
Правообладатель оцениваемого имущества:	Общая долевая собственность: Заславец Наталья Петровна, размер доли: 1/34; Волостнова Марина Геннадьевна, размер доли: 1/34; Кузичкина Наталья Владимировна, размер доли: 1/34; Смурова Оксана Юрьевна, размер доли: 2/34; Степанова Ольга Владимировна, размер доли: 1/34; Марочкина Юлия Александровна, размер доли: 1/34; Иванов Михаил Юрьевич, размер доли: 1/34; Емелин Алексей Вячеславович, размер доли: 1/34; Макарова Светлана Викторовна, размер доли: 2/34; Попыловская Наталия Геннадьевна, размер доли: 1/34; Валиуллова Алла Александровна, размер доли: 1/34; Маратканов Сергей Викторович, размер доли: 3/68; Ложкина Галина Ивановна, размер доли: 2/34; Панфилова Светлана Анатольевна, размер доли: 1/34; Плеханова Нина Алексеевна, размер доли: 1/68; Никитина Ольга Петровна, размер доли: 2/34; Трушников Сергей Николаевич, размер доли: 1/34; Белов Сергей Анатольевич, размер доли: 1/34; Сергиенко Галина Николаевна, размер доли: 1/34; Емелин Дмитрий Александрович, размер доли: 1/34; Родовниченко Наталья Евгеньевна, размер доли: 1/34; Циммер Наталья Степановна, размер доли: 1/34; Исаева Татьяна Михайловна, размер доли: 1/34; Плеханов Евгений Васильевич, размер доли: 1/68; Бискаев Олег Иванович, размер доли: 1/34; Лобанов Руслан Леонидович, размер доли: 1/34; Голицына Галина Георгиевна, размер доли: 1/34; Ковалинский Владимир Николаевич, размер доли: 2/34; Маратканова Лариса Алексеевна, размер доли: 1/68; Егоров Максим Игоревич, размер доли: 1/34.
Существующие ограничения (обременения) права:	Не выявлено
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки идентифицирован на местности при технического паспорта дома и кадастрового паспорта на помещение. Текущее использование объекта-оценки – хранение автомобилей. Фактическое наличие объекта оценки соответствует предоставленным документам.

²Описание составлено на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.07.2008 г.

Дата осмотра объекта оценки:	«01» декабря 2017 года
Дата оценки:	«06» июня 2011 года
Дата составления отчета:	«11» декабря 2017 года
Основание для оказания услуг:	Договор № К191/17 от «24» ноября 2017 г. между ООО «АМБ КОНСАЛТИНГ» и ТСЖ «Жукова 29А»
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	Данные отсутствуют (собственники физическое лицо)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ. Результаты оценки могут быть использованы в суде. Отчет считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов	Иные лица, за исключением Оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (с учетом НДС (18%))	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (18%))	12 685 813 (Двенадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч восемьсот тринадцать) рублей
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (с учетом НДС (18%))	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (с учетом НДС (18%))	12 648 343 (Двенадцать миллионов шестьсот сорок восемь тысяч триста сорок три) рубля
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (без учета НДС (18%))³	10 718 934 (Десять миллионов семьсот восемнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля

Оценщик

А. А. Романов

³ Согласно письму Департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России N Д064-1006 от 10.04.2012 г.: "по мнению Департамента, в целях предотвращения введения в заблуждение пользователей отчетов об определении кадастровой стоимости (далее - отчет), оценщику при определении кадастровой стоимости объекта оценки в отчете следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины налога на добавленную стоимость в составе кадастровой стоимости. При этом с учетом положений Налогового кодекса и Федерального закона № 135-ФЗ кадастровая стоимость, отраженная в отчете, не должна содержать величины налога на добавленную стоимость." (Источник: www.ocenchik.ru/docs/1216.html)

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Оценщик предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемом земельном участке или под ним.
2. Некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
3. Датой определения рыночной стоимости объекта оценки является дата, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость (ФЗ – 135, ст. 24.18). Дата определения кадастровой стоимости – 06.06.2011 г., указанная в выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости.
4. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору № К191/17 от «24» ноября 2017 г. между ООО «АМО КОНСАЛТИНГ» и ТСЖ «Жукова 29А», объектом оценки является:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1087,30 кв. м, -1 этаж: комната №5. Адрес объекта: Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А, кадастровый номер: 63:09:0101182:617.

Помещение расположено в подвале девятиэтажного жилого дома.

Таблица 3.1. Перечень объектов, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Литер	Сравнительная единица (кв. м)	Дата ввода в эксплуатацию
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь: 1087,30 кв. м, -1 этаж: комната №5. Адрес объекта: Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А, кадастровый номер: 63:09:0101182:617	-	1087,30 кв. м	Год постройки 2007 г.

Источник: данные Заказчика

3.1. Местоположение объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки⁴

Тольятти (до 1964 года Ставрополь) — город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.

Расположен на левом берегу Волги напротив Жигулей. Население: 710 567 чел. (2017), самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

Основан в 1737 году Василием Татищевым как город-крепость Ставрополь для защиты российских земель от кочевников, а также с целью переселения крещёных калмыков. В XIX и начале XX веков был известен в России как доступный климатический курорт и кумысолечебница. В 1953–1955 годах перенесён на более высокое место, так как при создании Куйбышевского водохранилища прежний город был затоплен. С 1964 года носит имя итальянского коммуниста Пальмиро Тольятти. В 1970-е годы произошёл резкий прирост населения в связи со строительством ВАЗа, который и сегодня является градообразующим предприятием.

Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «ГМ-АвтоВАЗ») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта. Ближайший аэропорт – Курумоч (в 70 км). Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.

В Тольятти пять высших учебных заведений, старейшим из которых является Тольяттинский государственный университет. Работает несколько научно-исследовательских институтов. Действуют

⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

музеи, театры, городской симфонический оркестр, консерватория, филармония. День города празднуется в первое воскресенье июня. В окрестностях города ежегодно проходит Грушинский фестиваль, собиравший сотни тысяч участников.

По численности населения Тольятти занимает 19-е место в России.

Рисунок 1. Карта г. Тольятти



Источник: www.yandex.ru/maps

Современный Тольятти — крупный промышленный и экономический центр, играющий существенную роль в экономике как региона, так и страны.

В 2007 году сальдо внешнеторгового баланса города остаётся положительным и составило 1771,2 млн. долларов США.

По оценке портала RBC.ru Тольятти находится в верхней части списка самых привлекательных для бизнеса городов России: 11-е место в 2009 году, 12-е место в 2008 году, 6-е — в 2007 году. Экономический кризис 2009-го года серьёзно подорвал привлекательность Тольятти на несколько лет. В аналогичном рейтинге от журнала Forbes, где город был на 5-м месте в 2008 году и 7-м в 2009 году, в 2010 году Тольятти не вошёл даже в тридцатку. Однако к 2013-му году ситуация нормализовалась, и Тольятти снова занял одно из лидирующих мест (шестое) в этом же рейтинге.

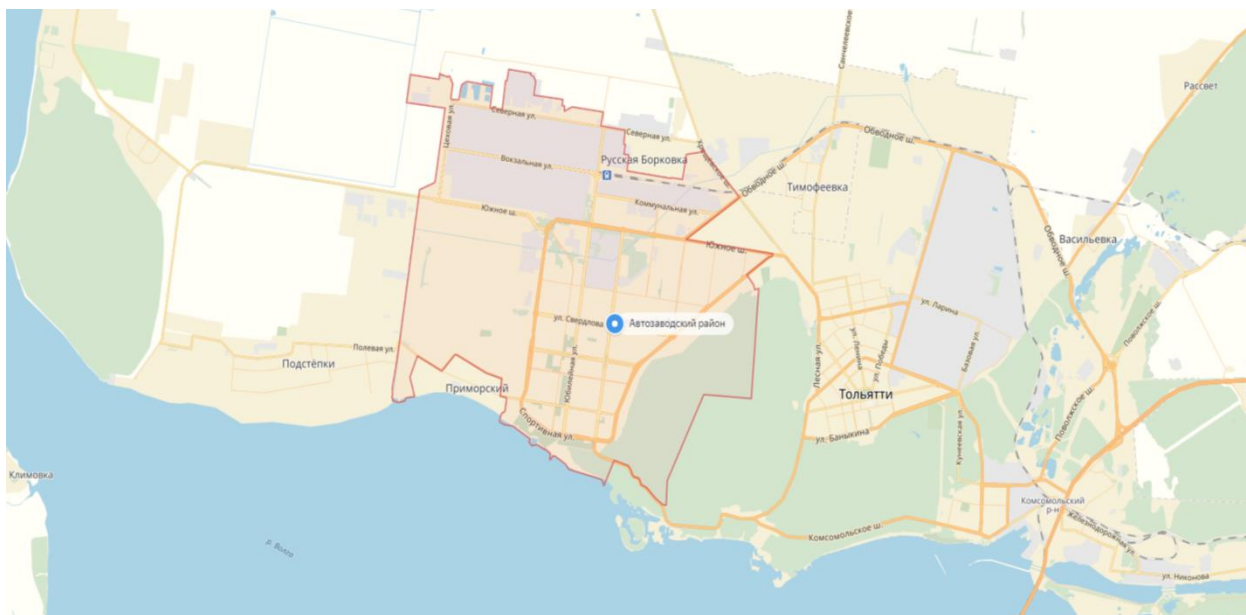
В 2013 году город Тольятти занял 11 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России.

До начала 2000-х в городе действовали тольяттинская обувная и трикотажная фабрика, мясокомбинат «Тольяттинский» и «Комсомольский», рыбокомбинат, пивзавод, Куйбышевфосфор, водочный завод «Талко». До 2016 года, действовали местные банки «ФИА БАНК» и «ЭЛ Банк», завод по производству молочных продуктов компании Danone, «АвтоВАЗагрегат».

Кризис в области автомобилестроения, реформы управления на АвтоВАЗе, общий кризис в государстве серьёзно ухудшили экономическую ситуацию в Тольятти в середине 2010-х. Так индекс промышленного производства составил 91 % в 2015 году и 83,1 % в первой половине 2016 года, оборот розничной торговли снизился на 28,8 % в 2015 году и ещё 3,6 % в первой половине 2016 года.

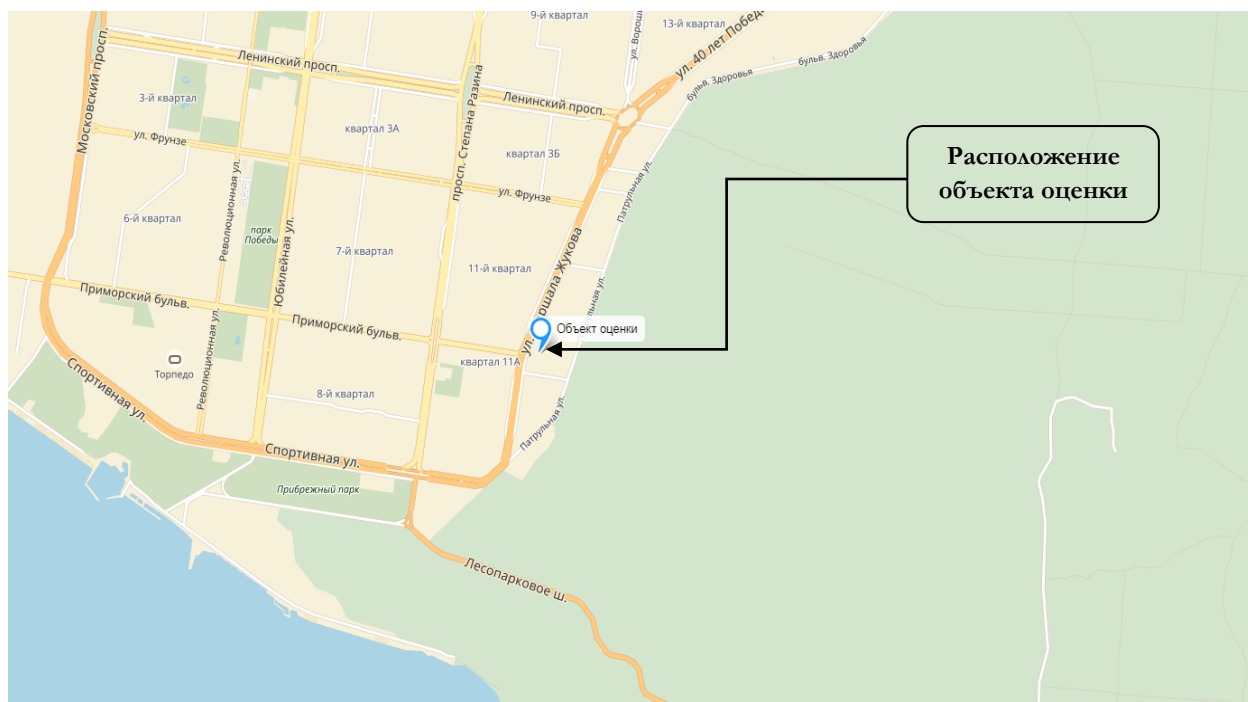
Распоряжением Правительства РФ город был включен в список моногородов Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением

Рисунок 3.2. Карта Автозаводского района г. Тольятти



Источник: www.tech.yandex.ru

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Тольятти



Источник: www.tech.yandex.ru

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого помещения

Ниже представлены характеристики оцениваемого помещения.

Таблица 3.2. Технические характеристики здания и объекта оценки

Параметр	Характеристика
Адрес	Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А
Текущее использование	Хранение легкового автотранспорта
Дата ввода в эксплуатацию	Год постройки – 2007 г.
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общее техническое состояние	Хорошее
Площадь оцениваемого объекта	1087,30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	28 646 984,37
Конструктивные характеристики	
Фундамент	Железобетонные блоки
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич
Перекрытия	Железобетонные
Планировка	Открытая
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	Есть
Водопровод	Нет
Канализация	Нет
Электроснабжение	Есть
Газоснабжение	Нет

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «АМО КОНСАЛТИНГ»

На дату оценки, согласно данным вышеприведенной таблицы и информации Заказчика, оцениваемый объект недвижимого имущества эксплуатировался в соответствии с текущим использованием.

3.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оценщик проанализировал правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на оцениваемое недвижимое имущество, полученные от Заказчика (см. Приложение).

На оцениваемое помещение предоставлены:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.07.2008 г.;
- Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта оценки от 21.11.2017 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 25.07.2016 г.;
- Технический паспорт на многоквартирный дом по состоянию на 01.11.2006 г.

Все вышеперечисленные документы заверены подписью Заказчика.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Анализ обременений (ограничений) объекта оценки, проведенный Оценщиком, представлен в таблице ниже.

Таблица 3.3. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

Критерий	Характеристика
Долгосрочная аренда имущества	По данным Заказчика, объект оценки не сдается в долгосрочную аренду
Залог	По данным Заказчика, объект оценки не находился в залоге
Сервитут (на земельные участки)	Проведенный анализ выявил, что какие-либо сервитуты не установлены
Обязательство по договору (кроме договоров залога и долгосрочной аренды)	По данным Заказчика, обязательств по прочим договорам, вносящих какие-либо обременения (ограничения) не имеется
Право удержания имущества	По данным Заказчика, прав удержания имущества у других юридических или физических лиц на имущество не имеется
Решения суда об аресте имущества	По данным Заказчика, решений суда об аресте имущества, рассмотрения на дату оценки дел об аресте имущества не имеется
Передача прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость	По данным Заказчика, передаваемых прав и других установленных прав на недвижимое имущество со стороны прочих юридических и физических лиц не имеется
Вывод по анализу обременений (ограничений) на объект оценки	Объект оценки не имеет ограничения (обременения).⁵

Источник: анализ ООО «АМО КОНСАЛТИНГ»

3.4. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Оценщика.

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

Оценщик произвел визуальный осмотр объекта, входящий в состав объекта оценки.

Осмотр проводился **«01» декабря 2017 г.** с участием Лобанова Руслана Леонидовича (председателя ТСЖ).

Представленное к осмотру имущество на дату осмотра находилось по адресу: Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А.

По информации Заказчика, недвижимое имущество находится в рабочем состоянии. Текущее состояние и использование объекта оценки соответствует состоянию и использованию на дату оценки.

⁵ Оценка проводилась без учета указанных и иных, не выявленных, обременений.

Таким образом, текущее использование недвижимого имущества, входящего в объект оценки, — эксплуатация в соответствии со своим технологическим назначением в качестве помещения для хранения автомобилей.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (техническое описание, технические паспорта и т. п. — копии представлены в Приложении к Отчету).

3.6. Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу:
Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А



Фотография 3.1. Фасад здания, въезд на территорию



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Подъездные пути, окружающая застройка



Фотография 3.4. Въезд в подземный паркинг



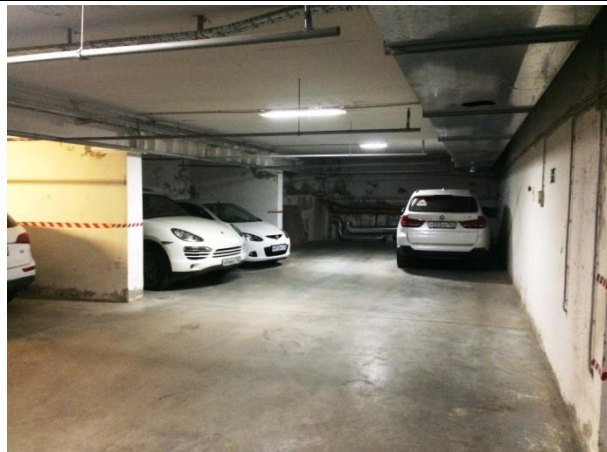
**Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу:
Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А**

Фотография 3.5. Въезд в подземный паркинг

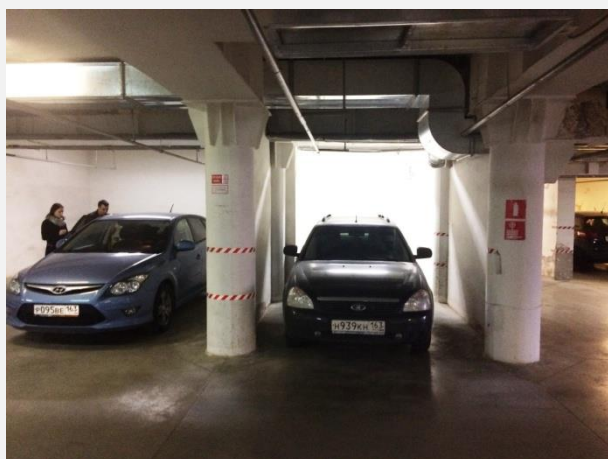


Фотография 3.7. Внутренние помещения объекта оценки

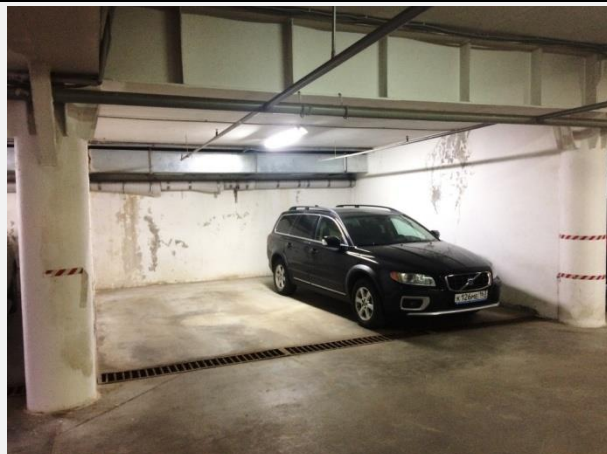
Фотография 3.6. Въезд в подземный паркинг



Фотография 3.8. Внутренние помещения объекта оценки



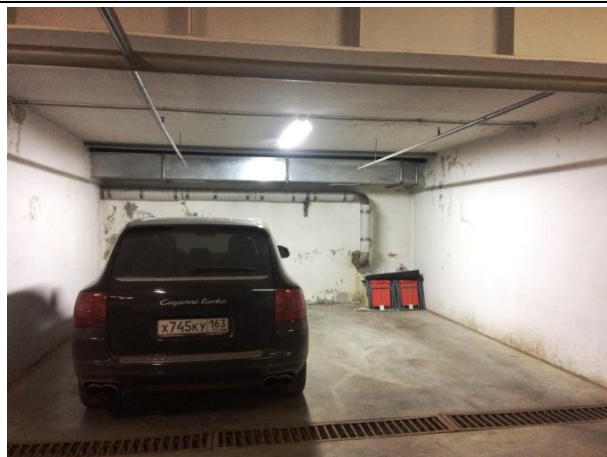
Фотография 3.9. Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.10. Внутренние помещения объекта оценки

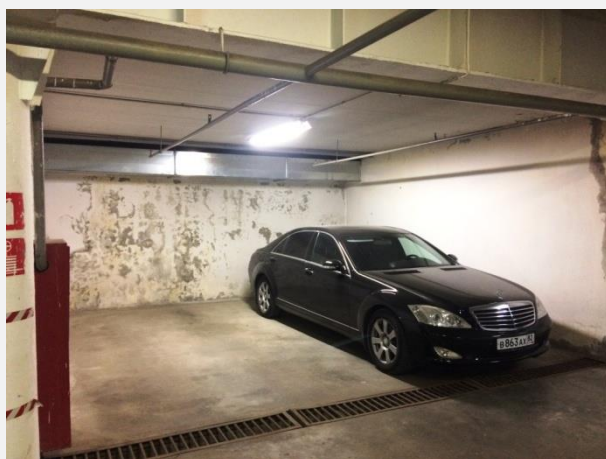


Фотография 3.11. Внутренние помещения объекта оценки

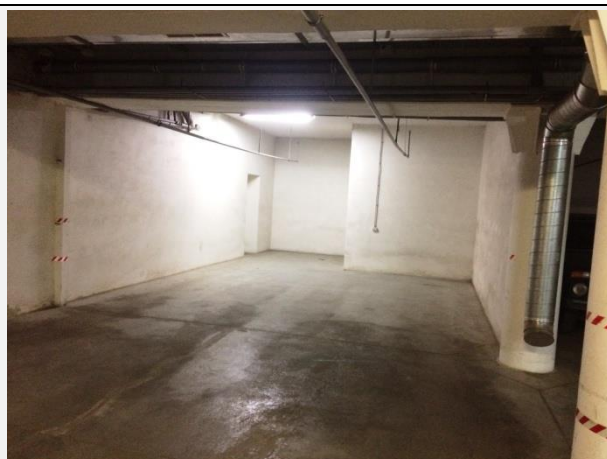


Фотография 3.12. Внутренние помещения объекта оценки

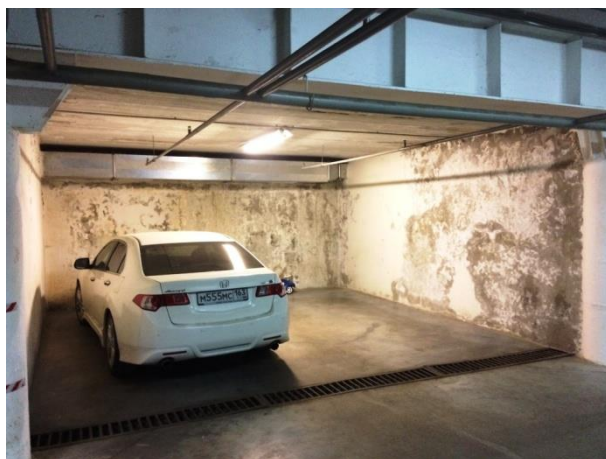
**Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу:
Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А**



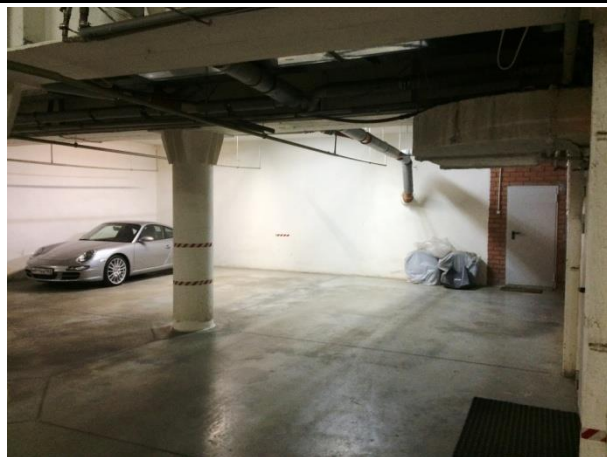
Фотография 3.13. Внутренние помещения объекта оценки



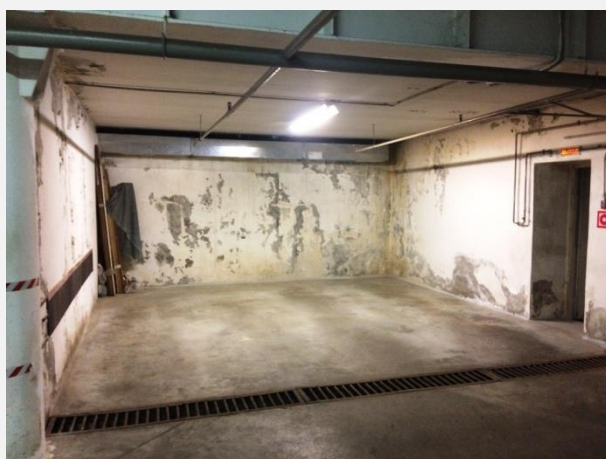
Фотография 3.14. Внутренние помещения объекта оценки



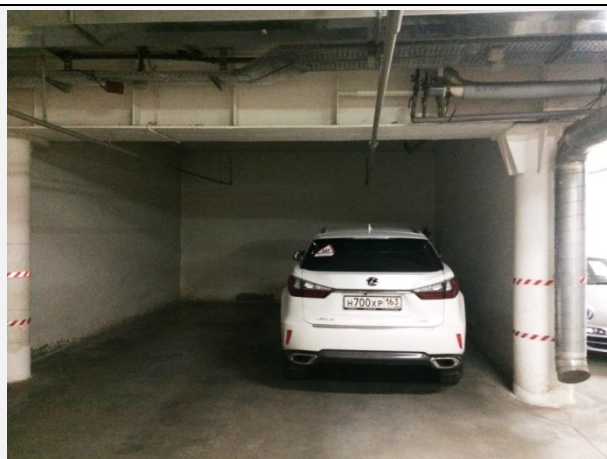
Фотография 3.15. Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.16. Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.17. Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.18. Внутренние помещения объекта оценки

**Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу:
Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А**



Фотография 3.19. Внутренние помещения объекта оценки, лифтовой холл



Фотография 3.20. Внутренние помещения объекта оценки, лифтовой холл



Фотография 3.21. Внутренние помещения объекта оценки, лифтовой холл



Фотография 3.22. Фасад здания в котором расположен объект оценки

Источник: данные осмотра, произведенного Оценщиком

РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

4.1. Общая политическая, социально-экономическая ситуация

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее – Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным социально-экономическим показателям за период 2006–2010 гг. и первое полугодие 2011 г.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	Первое полугодие 2011
ВВП	106,8	108,1	105,6	92,2	104,0	103,9
Индекс потребительских цен	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	105,0
Индекс промышленного производства	103,9	106,3	102,1	90,7	108,26	105,3
Инвестиции в основной капитал	113,7	121,1	109,8	83,8	106,07	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,3	110,4	101,9	102,1	104,3	98,6
Реальная заработная плата	113,3	116,2	111,5	96,5	104,2	102,4
Оборот розничной торговли	113,9	115,2	113,5	95,1	104,0	105,3
Экспорт товаров	124,7	116,5	140,2	64,3	131,2	131,4
Импорт товаров	131,3	136,8	134,9	66,0	129,7	142,3

Источник: данные Минэкономразвития России

Динамика ВВП

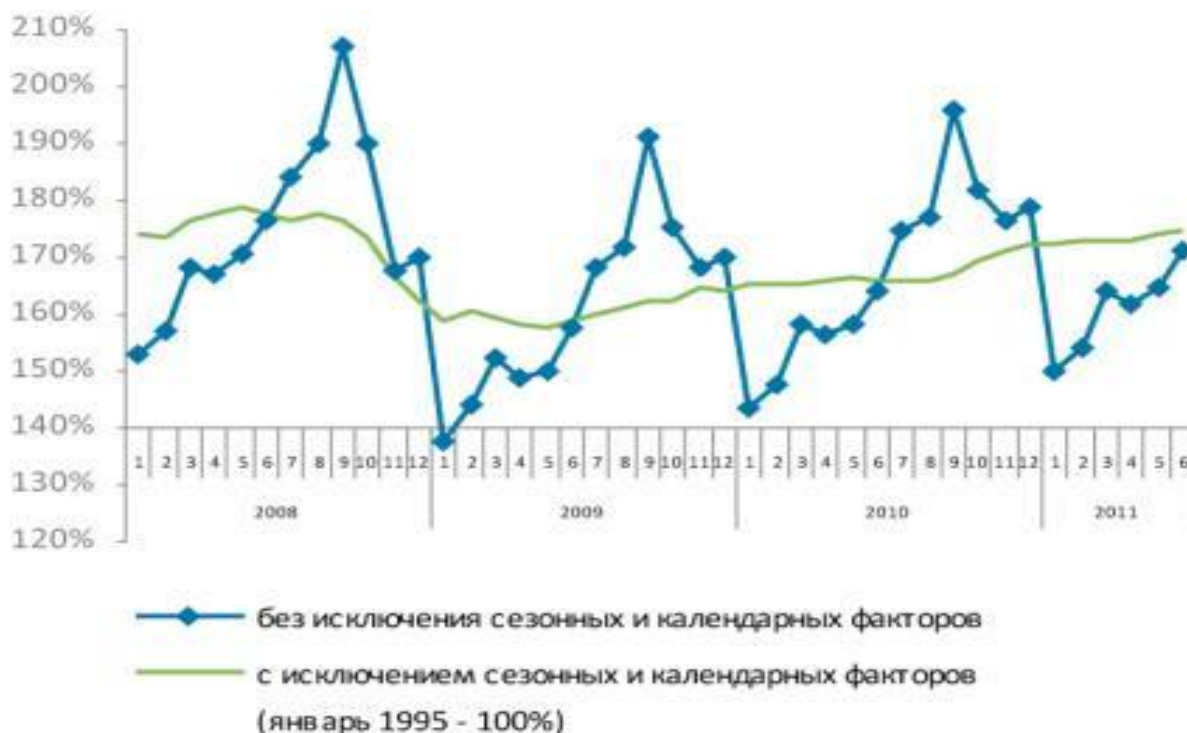
В июне продолжился рост в российской экономике. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора рост ВВП по отношению к маю составил 0,3%. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, строительство, розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года в июне и в целом за первое полугодие составила 3,9%. Рост ВВП во II квартале оценивается в 3,7%, что было обеспечено высокой динамикой обрабатывающих производств, транспорта и розничной торговли.

⁶ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды", с учетом поправки на неформальную деятельность.

⁷ По оценке Федеральной службы государственной статистики.

Рисунок 4. Динамика ВВП с исключением сезонной и календарной составляющих и без исключения, %



Источник: данные Минэкономразвития России

Инвестиционная активность

За период с начала года инвестиции выросли на 2,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Динамика инвестиций в основной капитал в июне текущего года значительно замедлилась по сравнению с апрельскими и майскими данными. С исключением сезонной и календарной составляющих прирост инвестиций в июне, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,4% к маю (в апреле – 5,3%, в мае – 4,3% по сравнению с предыдущим месяцем).

По данным Росстата, в июне 2011 г. рост инвестиций в основной капитал к июню прошлого года составил 4,7%. Среди крупных инвестиционных проектов, которые были завершены в июне 2011 г., можно отметить следующие: в г. Дзержинск Нижегородской области был открыт завод транснациональной машиностроительной корпорации «Liebherr» по производству строительной техники и комплектующих для авиации (объем инвестиций – 200 млн. евро); в г. Краснокамск Пермского края на ЦБК «Кама» произведен запуск нового цеха по производству белёной химико-термомеханической массы (объем инвестиций – 5,0 млрд. руб.); в Хайбуллинском районе Республики Башкортостан запущена первая очередь новой обогатительной фабрики ООО «Башкирская медь» (объем инвестиций – 4,3 млрд. руб.).

Рисунок 5. Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонных и календарных факторов и без исключения, %



Источник: данные Минэкономразвития России

Экономическая ситуация в Самарской области⁸

Самара является административным и коммерческим центром Самарской области. Это шестой по величине город в России с населением около 1,17 млн человек. Самара в совокупности с Тольятти образуют городскую агломерацию с населением 2,3 млн человек.

Самара является одним из крупнейших центров промышленности с развитыми машиностроением, металлургией, космической и авиационной промышленностью, химической промышленностью и т.д. В городе функционируют более 190 крупных и средних предприятий. Через регион проходят несколько важнейших национальных и федеральных дорог страны, связывающих Центральную и Западную Европу с Сибирью, Азией и Казахстаном.

На дату оценки экономическое состояние в городе можно оценивать как стабильное с положительной динамикой развития.

Оживление экономики сопровождается и невысокими темпами инфляции. Сохраняется тенденция к постепенному росту заработной платы, темпы роста которой превышают темпы роста цен на товары и услуги потребительского рынка.

В рейтинге инвестиционного потенциала Самарская область поднялась вверх на 5 позиций и занимает 8 место среди всех субъектов Российской Федерации.

Самара является административным центром Самарской области. По численности населения двухцентровая агломерация Самара-Тольятти является третьей крупнейшей в России после Московской и Санкт-Петербургской, в ней проживает около 2,4 млн. человек. Безусловным преимуществом города является его транспортная система – крупнейшая в Приволжском

⁸ http://procity.arendator.ru/samara_2014
<http://docs.cntd.ru/document/464004406>
http://www.rosbank.ru/files/analytics/docs/2013/Samara_reg_investor_pres_rus_fin_18072013.pdf

федеральном округе. Самара находится на пересечении международных транспортных коридоров Север-Юг и Запад-Восток. В городе функционируют крупнейшие в Поволжье аэропорт и речной порт.

В 2012 году социально-экономическое развитие Самарской области характеризовалось ростом объемов ВРП, промышленного производства, инвестиций в основной капитал, продукции сельского хозяйства, розничного товарооборота, реальных располагаемых денежных доходов населения и реальной заработной платы.

По оценке руководства Области, прирост валового регионального продукта за прошедший год составит 5%, что выше аналогичного среднего показателя по России (3,4%).

В регионе сохранилась положительная динамика инвестиций в основной капитал. Общий объем инвестиций составил около 204,2 млрд. рублей – 105,2% к 2011 году. Регион входит в ТОП-10 по объему иностранных инвестиций: в 2012 г. регион поступило 2,3 млрд. долларов США иностранных инвестиций (127,2% к уровню 2011 года).

Правительством Самарской области активизирована работа по улучшению бизнес-климата в регионе. В ноябре 2012 года принята областная целевая программа «Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в Самарскую область» на 2013-2018 годы. Также принят ряд изменений в региональное налоговое законодательство в части предоставления инвесторам налоговых льгот.

Сохранилась положительная динамика показателей, характеризующих состояние рынка труда и сферы потребления. Уровень безработицы по методологии МОТ, снизился с 5,1% в 2011 году до 3,4% в среднем за 2012 год, что существенно ниже, чем в среднем по России (5,3%). ИПЦ за 2012 г. составил 105,8% (по России – 106,6%), среднедушевые денежные доходы в 2012 году составили 24,6 тыс. рублей и увеличились по сравнению с 2011 годом в реальном выражении – на 8,5% (по России – на 4,7%). По объему оборота розничной торговли область входит в десятку регионов РФ (502 млрд. рублей в 2012 г.).

Исполнение бюджета за 2012 г. является отражением уверенного роста макроэкономических показателей. Совокупные доходы бюджета составили 118,7 млрд. руб. (+14,3%), расходы – 117,0 млрд. руб. (+3,4%), профицит – 1,6 млрд. руб.

За 2010-2012 годы объем валового регионального продукта Самарской области увеличился на 20,6%. Показатели роста ВРП в сопоставимых ценах за последние 3 года превышают аналогичный показатель по России.

По итогам 2012 г. объем ВРП прогнозируется на уровне 914,6 млрд. руб. (+5% к 2011 г. в сопоставимых ценах.)

ВРП Самарской области имеет сильную диверсифицированную структуру. Наибольший вклад в производство ВРП за 2012 г. внесли обрабатывающие производства (24,3% в структуре ВРП), добыча полезных ископаемых (14,7%), транспорт и связь (12,6%), торговля (12,1%), операции с недвижимым имуществом (9,9%), строительство (6,1%).

Рост валового регионального продукта в 2013 году прогнозируется на уровне 105%, в 2014 году – 107,1%, в 2015 году – 106,6% со среднегодовым ростом в прогнозном периоде – 106,2%.

В 2012 г. промышленный комплекс Самарской области демонстрировал положительную динамику. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в целом по промышленному производству (985,4 млрд. рублей) на 10,3% превысил уровень 2011 года.

Порядка 73% промышленного производства области составляют обрабатывающие производства (722,3 млрд. руб. в 2012 г.). Отраслевая структура которых сильно диверсифицирована: доля ТОП-6 отраслей составляет порядка 60%.

28% объема отгруженной продукции обрабатывающих производств приходилось на производство транспортных средств и оборудования, в основном это выпуск легковых автомобилей и комплектующих. Значительна доля химического производства – 12,2%, производства пищевых продуктов – 6,6%, металлургического производства – 6,0%, производства электрооборудования – 4,8%, производства нефтепродуктов – 4,7%.

По выпуску ряда значимых номенклатурных позиций Самарская область занимает значительную долю в российском производстве. По итогам 2012 года в области произведено 31,1% российских автомобилей, 20,1% аммиака, 11,3% керамических плиток для полов, 9,0% топочного мазута, 9,1% пластмасс в первичных формах, 9,2% дизельного топлива, 7,5% автомобильного бензина, 3,4% минеральных удобрений, 2,9% добытой нефти.

Инвестиции⁹

Вслед за 2011 годом в области продолжилась поступательная динамика инвестиций в основной капитал: в 2012 году общий объем инвестиций в основной капитал в Самарской области увеличился на 5,2% к 2011 году и составил 204,2 млрд. рублей.

Рост капиталовложений отмечался в значимых видах для региона отраслях: нефтепереработка, добыча полезных ископаемых, производство резиновых и пластмассовых изделий, электрооборудования, транспортных средств, машин и оборудования.

В 2012-2013 гг. была активизирована работа по улучшению инвестиционного климата региона:

- Создан совет по улучшению инвестиционного климата в Самарской области и разработана дорожная карта по внедрению «Стандарта деятельности ОИВ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе»;
- Принята областная целевая программа «Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в Самарскую область» на 2013-2018 годы.

Дополнительные предпосылки повышения объемов инвестиций в основной капитал:

- Создание ОЭЗ промышленно-производственного типа на территории муниципального района Ставропольский;
- Создание технопарка в сфере высоких технологий «Жигулевская долина» в городском округе Тольятти.

За 2012 год объем поступивших иностранных инвестиций в экономику Самарской области составил 2 377,3 млн. долларов США (127,2% к 2011 году). По объему поступивших иностранных инвестиций регион занял первое место в ПФО и вошел в 10-ку лидеров в России.

Наметилась четкая тенденция перехода иностранных инвесторов в такие отрасли экономики, как строительство, транспорт, связь, финансовые услуги, операции с недвижимым имуществом и другие.

Традиционные отрасли экономики – машиностроение, добыча полезных ископаемых, металлургия – представляют привлекательность для стратегических инвесторов с большим объемом инвестиционных ресурсов.

⁹ http://www.ach.gov.ru/activities/audit-of-the-federal-budget/preliminary-control/resume_2011.pdf

Общий объем накопленных иностранных инвестиций в экономике Самарской области на 1 января 2013 года составил 2301 млн. долларов США.

В 2012 году в Самарской области продолжилась позитивная динамика объемов строительства. Основной драйвер роста - положительная динамика инвестиционной активности и реализация крупных инвестиционных проектов.

Значительно увеличились объемы строительства магистральных трубопроводов, линий связи, объектов нефтедобычи и нефтепереработки.

Объем строительных работ в 2012 году составил 98,5 млрд. рублей, что на 34,2% больше уровня 2011 года.

За 2012 год на территории Самарской области введено 1 484,4 тыс. кв. метров жилья (111,5% к 2011 году).

В области действуют 12 предприятий по выпуску штучных стеновых материалов, 21 предприятие по производству сборных железобетонных изделий, 3 завода крупнопанельного домостроения, 1 предприятие по производству цемента, 6 предприятий по добыче щебня, 5 предприятий по производству керамзита, 4 организации по производству теплоизоляционных материалов, 11 организаций деревянного домостроения.¹⁰

4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В настоящий момент, как и на дату оценки, оцениваемое помещение полностью используется в качестве машиномест в подземном паркинге.

Обзор состояния рынка недвижимости для хранения автомобилей может помочь создать суждение о стоимости объекта оценки.

Исходя из вышесказанного Оценщик принял решение:

- проанализировать недвижимость для хранения автомобилей в г. Тольятти;
- отнести объект к сегменту машиномест (в подземных паркингах) для личного пользования.

4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений недвижимости из сегмента объекта оценки в г. Самаре

Рынок объектов хранения автотранспорта на данный момент включает в себя следующие категории объектов:

1. Дворовые гаражи: ракушки и пены. Данная категория отличается наименьшей степенью капитальности, а правовой статус данных объектов чаще всего вообще не определен. К этой же категории следует отнести ЛВАУ (Легко возводимое автомобильное укрытие) – крытые стоянки во дворах, построенные в середине 2000-х годов, однако в настоящее время также признаваемые зачастую незаконно-возведенными.
2. Металлические и кирпичные гаражи, относящиеся к гаражным кооперативам или товариществам, расположенные на охраняемой территории. Располагаясь на земельных участках, принадлежащих городу, договора аренды по которым или уже истекли, или вот-вот истекут, также может быть подвержен ликвидации как только земельный участок потребуется для ведения строительных или иных инженерных работ.
3. Машиноместа и боксы в подземных, наземных и многоэтажных паркингах. К этой категории следует отнести как паркинги, расположенные в жилых домах, так и отдельно стоящие построенные в

¹⁰ http://www.rosbank.ru/files/analytics/docs/2013/Samara_reg_investor_pres_rus_fin_18072013.pdf

рамках программы народный гараж или частными инвесторами. Различать их не имеет смысла, так как они обладают идентичными потребительскими свойствами и одинаковым правовым статусом – их владельцы имеют свидетельство о государственной регистрации права.

Рассматривая данный сегмент недвижимости с точки зрения собственника, следует отметить, что ему свойственно два принципиально различающихся аспекта формирования стоимости. Это способность удовлетворить потребности владельца в хранении автотранспорта и иного движимого имущества, а также возможность приносить инвестиционный доход. И для разных категорий гаражей и машиномест относительная важность этих двух аспектов может быть весьма различной. Что выливается в значительные различия в относительной стоимости права владения и права пользования, предоставляемого обычно через аренду.

Это расхождение в первую очередь обусловлено различиями в правовой стороне вопроса. Так один и тот же металлический пенал может стоить 10-15 тысяч рублей, что соответствует его себестоимости, а может – до 150 тысяч в том случае, когда находится на охраняемой территории и относится к некоторому гаражному кооперативу или товариществу, что обеспечивает некоторое подобие правовой защиты и гарантирует неприкосновенность хотя бы на ближайшее будущее. При этом потребительская ценность практически идентична и арендная плата может быть на одном уровне и будет скорее зависеть от удачности расположения.

В общем и целом диапазон ставок арендной платы по машиноместам и гаражам не столь широк, так арендная плата за металлический гараж, пенал или АВАУ может составлять от 1500 до 2000 тысяч рублей в зависимости от местоположения. При этом стоимость такого рода гаражей составляет от 50 до 200 тысяч рублей. Арендная плата по капитальным гаражам колеблется от 1500 до 3500 рублей при стоимости гаража от 250 тысяч до 800 тысяч рублей, встречаются даже более высокие по цене предложения. Аналогичный уровень арендной платы установился и для машиномест в подземных и наземных многоэтажных паркингах. При этом стоимость таких машиномест начинается от 400 тысяч рублей и может доходить до полутора миллионов рублей. Также существует элитный сегмент, в котором как уровень арендной платы, так и стоимость машиномест может быть значительно выше, однако данный сегмент с трудом поддается обобщению, так как для каждого конкретного дома с подземным паркингом может существовать собственный уровень цен, весьма слабо соотносящийся с существующим в округе.

В целом рынок машиномест в среднем представляет собой помещение около 18-20 кв. м, стоимость предложения варьируется от 19 000 до 25 000 рублей за кв. м.

4.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На основании проведенного подробного изучения объекта оценки и анализа рынка недвижимости г. Самары, Оценщик выявил ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Объект оценки по своему характеру отнесен Оценщиком к группе машиномест в подземных паркингах для личного пользования.

Для данного типа недвижимости, Оценщиком выделены следующие ценообразующие факторы:

- Расположение объекта в районе города с большей привлекательностью;
- Скидки на торг;
- Масштаб (площадь) объекта;
- Наличие/отсутствие/состав коммуникаций;
- Тип объекта;

➤ Уровень расположения.

Более подробное описание указанных факторов и конкретные корректировки приведены в расчетной части Отчета.

Перечисленные выше факторы имеют **микроэкономический** характер – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

К внешним факторам Оценщик отнес **макроэкономические** факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка:

- налоги, пошлины;
- динамика курса доллара;
- инфляция;
- безработица;
- уровень и условия оплаты труда;
- потребность в объектах недвижимости;
- развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.

В связи с тем, что Оценщик использовал данные об аналогах действующих на дату оценки, принято что все приведенные данные находились под действием перечисленных макроэкономических факторов.

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Рынок машиномест в подземных паркингах в Самаре можно назвать активным в диапазоне площадей от 18 кв. м до 20 кв. м. В архивных источниках и базах данных архивных объявлений доступных для Оценщика выявлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных оцениваемому объекту для проведения расчетов. Основная масса предложений, наиболее схожих с объектом оценки, подобранными Оценщиком, находится в диапазоне от 19 000 до 25 000 рублей за кв. м. Средняя удельная стоимость, из указанной подборки предложений, 21 131 рублей за кв. м.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятия рыночной стоимости

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

При определении **рыночной стоимости**¹¹ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1¹².

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

¹¹ Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), п. 6.

¹² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При анализе **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

5.3. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1, п. 11-20.

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

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В **общем виде** расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:¹³

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - ФИ - ФУ - ВУ + C_{зем.уч.},$$

где:

С_{зп} – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

ПП – прибыль предпринимателя;

ФИ – физический износ;

ФУ – функциональное устаревание;

ВУ – внешнее устаревание;

С_{зем.уч.} – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;

¹³ Оценка недвижимости/Под ред. А.Г. Грязновой. — М: "Финансы и статистика", 2002, стр. 210

- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Характеристика основных понятий затратного подхода

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.¹⁴

Физический износ – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁵

Функциональное устаревание – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.¹⁶

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.¹⁷

5.3.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵ МСО 2007, МР 8, стр. 254.

¹⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

¹⁷ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁸ определения стоимости земли.

5.3.1.2. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:¹⁹

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

При определении затрат на замещение (воспроизводство) необходимо учесть величину прибыли предпринимателя.

5.3.1.3. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя ($\Pi_{пр\%}$) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²⁰.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

5.3.1.4. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;²¹
- стоимостной метод;²²
- метод срока жизни;²³

¹⁸ "Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

¹⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208.

²⁰ Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", СПб.: "Издательство СПбГУ", 1997 г., стр. 151.

²¹ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211.

²² Оценка недвижимости/ Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 212.

- экспертный метод.

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.²⁴

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.²⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²⁶:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену²⁷.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка Объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для Объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

²³ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 212.

²⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

²⁵МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

²⁶ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181.

²⁷ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова.— 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается.²⁸ На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку; цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.²⁹

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

²⁸ ФСО №1, п. 22.

²⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РОО».

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + P_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.³⁰

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

5.3.3. Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C – стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

³⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в.

Метод капитализации доходов используется, если:³¹

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации – любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.³²

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

,

где:

C – стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF – денежный поток периода n ;

n – период;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV – текущая стоимость постпрогнозного периода.

Оценщик определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования³³.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

³¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

³² МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

³³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

5.4. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1.

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр объекта оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

5.5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых и вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап – анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о рабочем состоянии рассматриваемого здания, в котором находится объект оценки. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости Самарского региона, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно для использования под многоквартирный дом с нежилыми помещениями на первом этаже и ниже. По своему характеру оцениваемое помещение отнесено к сегменту недвижимости машиномест в подземных паркингах для личного пользования.

5.6. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 12–21 ФСО № 1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ

позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в п. 5.2.–5.3. настоящего Раздела.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости объекта оценки – **сравнительного**.

Далее представлено обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Таблица 5.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке

Метод	Обоснование отказа/применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации, на используемые реальные цены аналогов из прайс-листов и других документов
Затратный подход	
Не применялся	Не применялся в связи с тем, что объект оценки является встроенным помещением. Корректная оценка объекта оценки отдельно от здания не представляется возможным
Доходный подход	
Не применялся	Не применялся в связи с тем, что объект оценки не является объектом коммерческой недвижимости.

Источник: анализ ООО «АМБ КОНСАЛТИНГ»

Сравнительный подход

- Метод сравнения продаж (применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков).
- Метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков).
- Метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход

- Метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка³⁴).
- Метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход).
- Метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

³⁴ Земельная рента — регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т. е. арендная плата за землю (<http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента — доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности (Современный экономический словарь, <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

Таким образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки производился **сравнительным** подходом с последующим согласованием результатов. В рамках сравнительного подхода использовался **метод прямого сравнительного анализа продаж**.

Далее представлена таблица с указанием выбранного подхода и метода, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 5.2. Используемые методы и подходы при оценке

№ п/п	Местоположение	Наименование объекта входящего в состав объекта оценки	Площадь, кв. м	Наименование подхода	Наименование метода
1	Самарская область, Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29А	Помещение, нежилое, кадастровый номер: 63:09:0101182:617	1087,30	Сравнительный	Метод прямого сравнительного анализа продаж
				Доходный	Не применялся
				Затратный	Не применялся

Источник: анализ ООО «АМО КОНСАЛТИНГ»

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке помещения³⁵ можно представить на схеме в следующих последовательно реализуемых этапах.

Схема основных этапов применения выбранного метода

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

- Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.
- Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения

- Определение единицы и элементов сравнения единого объекта недвижимости и земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект.

Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

- Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между объектом недвижимости и аналогичными объектами по выделенным ранее элементам сравнения.
- Последовательное внесение корректировок и определение стоимости оцениваемого объекта.

Этап 4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

- Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода путем суммирования величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

6.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

6.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.

Стоимость помещения, по мнению Оценщика, выражается через стоимость продажи машиномест из которых оно состоит. По данным Заказчика, оцениваемое помещение по согласованию всех собственников поделено на 34 машиноместа. Заказчиком предоставлен перечень машиномест с указанием площади и типа машиноместа.

³⁵ Важным в описании применения метода является то обстоятельство, что стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости учитывает стоимость здания (зданий) и земельного участка, на котором данные здания расположены. В качестве единого объекта недвижимости выступает земельный участок в установленных границах и расположенные на этом участке здания, строения и сооружения с указанием границ застройки и основных характеристик зданий (этажность, материалы стен, функциональное значение).

Таблица 3. Перечень машиномест

№ п/п	Объект	Площадь машиноместа, кв. м	Тип
1	Машиноместо	23,20	Независимое
2	Машиноместо	16,50	Независимое
3	Машиноместо	16,50	Независимое
4	Машиноместо	16,53	Независимое
5	Машиноместо	16,53	Независимое
6	Машиноместо	16,67	Независимое
7	Машиноместо	16,67	Независимое
8	Машиноместо	16,58	Независимое
9	Машиноместо	16,58	Независимое
10	Машиноместо	15,51	Независимое
11	Машиноместо	16,62	Независимое
12	Машиноместо	16,62	Независимое
13	Машиноместо	16,62	Независимое
14	Машиноместо	16,62	Независимое
15	Машиноместо	16,29	Независимое
16	Машиноместо	16,29	Независимое
17	Машиноместо	16,02	Независимое
18	Машиноместо	16,02	Независимое
19	Машиноместо	19,83	Независимое
20	Машиноместо	19,83	Независимое
21	Машиноместо	19,83	Независимое
22	Машиноместо	34,08	Независимое
23	Машиноместо	24,36	Независимое
24	Машиноместо	24,80	Независимое
25	Машиноместо	24,80	Независимое
26	Машиноместо	24,93	Независимое
27	Машиноместо	24,93	Независимое
28	Машиноместо	19,49	Независимое
29	Машиноместо	16,11	Независимое
30	Машиноместо	15,99	Независимое
31	Машиноместо	15,99	Независимое
32	Машиноместо	22,22	Независимое
33	Машиноместо	20,39	Независимое
34	Машиноместо	14,33	Независимое
Итого		644,28	
Средняя площадь машиноместа, кв. м		18,95	
Максимальная площадь машиноместа, кв. м		34,08	
Минимальная площадь машиноместа, кв. м		14,33	

Источник: данные Заказчика

Таким образом, общая площадь машиномест составляет 644,28 кв. м. Машиноместа бывают двух типов зависимые и независимые. Проезд на зависимые машиноместа осуществляется через другие машиноместа, в связи с тем, что помещения могут иметь неудачную планировку. Все машиноместа в рассматриваемом помещении независимые.

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признается недвижимое имущество, состоящее из:

- Машиноместа в подземном паркинге.

На основании анализа сегмента рынка³⁶, к которому принадлежит объект, входящий в состав объекта оценки, за 2010-2011 г., Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости. Далее представлен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила их отбора. См. таблицу ниже. Подборка выполнена на базе данных по аналогам АДОИ – источник ООО «ТАО-Самара».

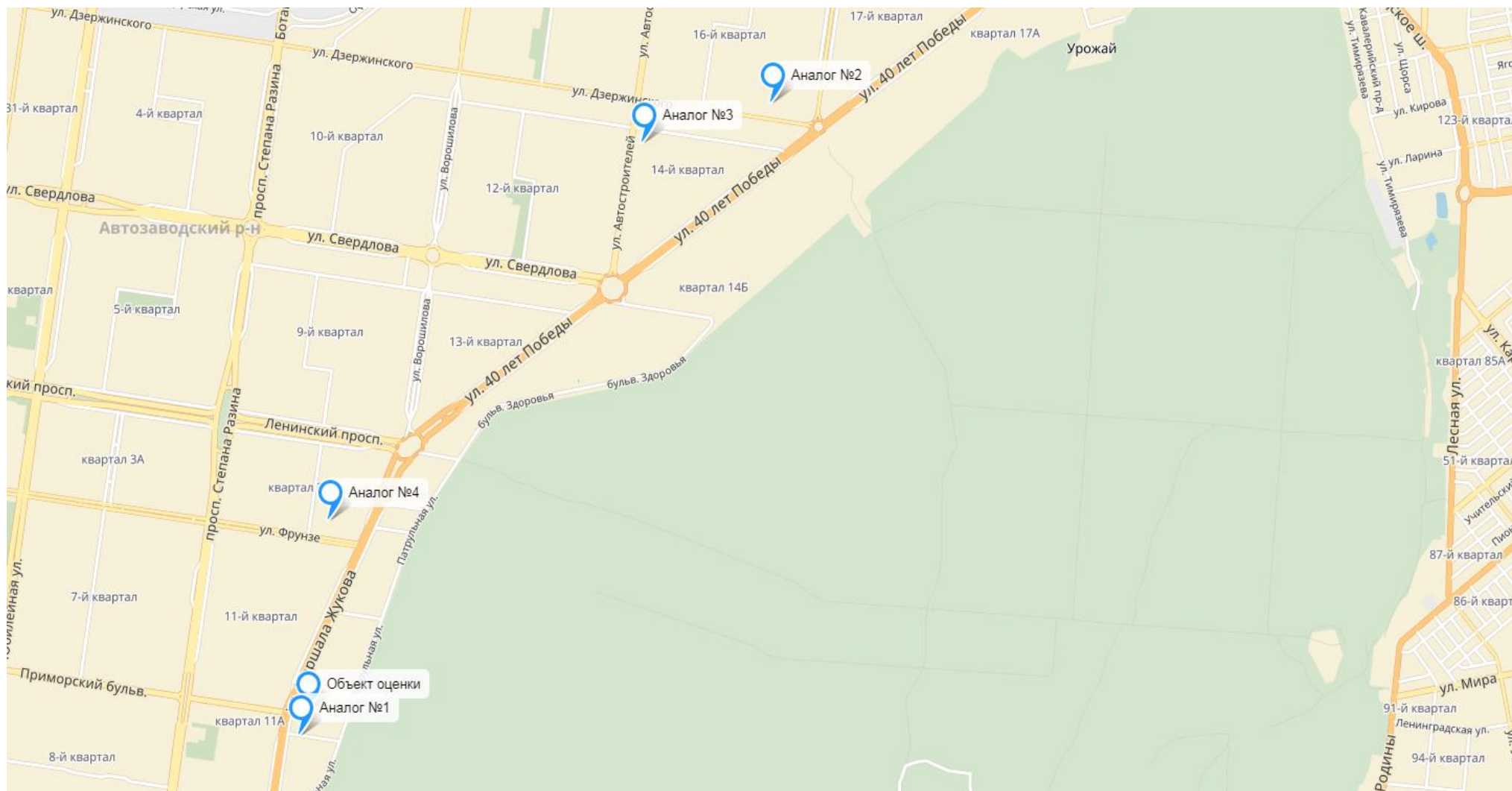
³⁶—информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.realty-dmir.ru, www.incom-realty.ru, www.cre.miel.ru, www.bsnrealty.ru, www.zdanie.info.ru, www.cian.ru, www.kvadroom.ru и др.;

— иллюстрированные каталоги: "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень "Rway", информационное издание "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

Таблица 4. Подборка наиболее сопоставимых объектов-аналогов по продаже

Продажа	Местоположение	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Комментарий	Тип объекта	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Актуальная дата	Применение в расчетах
Правда	Тольятти	14 кв./автостроителей 41а	17	цок.	гск каалина документы готовы. подземный 2й урив. отделка, полки. т.78-44-29/1-я лин., действ.	гараж, паркинг	415000	24269	28.02.2011	Использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	11 кв./жукова, 35	18	1	подземная парковка 3 парковочных места в районе прилесье, рядом с жукова 35в, охрана, автоматические ворота, кладовки, см. фото. сетки для хранения. или обмену.	гараж, паркинг	350000	19 444,44	21.02.2011	Использован. Информация подтверждена. В соседнем доме
Правда	Тольятти	ул.мира, гскуп с пл	18	-	высота 3,2м, первый подземный уровень, можно под газель.	гараж, паркинг	270000	15000	27.12.2010	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	3б кв./фрунзе 2г	20	1	1-ый, 2-ой подземный этаж. под домом. 89033336788 элина	гараж, паркинг	38000	1900	26.01.2011	Использован. Информация уточнена. Цена 380 000 руб.
Правда	Тольятти	6 кв./гск-79/приморск.б-р	24	цок.	гск-79 родничок,напротив 6-го кв. угол приморск.и революц..размер 4 6,сухой,теплый,полки по периметру,стеллаж.подземный.возмож.торг /1-я лин., отд. вход	гараж, паркинг	290000	12083	22.02.2011	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	12 кв./автостроителей, 9б	24	цок.	4х6м, под т.д.водолей подземный гараж, 615553 Людмила	гараж, паркинг	420000	17500	26.11.2010	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	16 кв./дзержинского	28	цок.	2-ой подземный этаж гск виктория.полки 3.5 6	гараж, паркинг	650000	23214	22.01.2011	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	16 кв./дзержинского 16	30	цок.	гск 70 виктория , 2-й подземный, на 2 машины. док.гот	гараж, паркинг	650000	21886	30.08.2010	Использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	ул.мира, гскуп с пл	36	-	второй подземный уровень, возможен обмен на машину.	гараж, паркинг	500000	13889	27.12.2010	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	9 кв./туполева,8а	48	цок.	этаж 3 подземный под торг.компл. ,отопление	гараж, паркинг	700000	14583	28.01.2011	Не использован. Информация подтверждена.
Правда	Тольятти	3б кв./ленинский 1а	450	1	подземные парковки	гараж, паркинг	3500000	7778	13.11.2010	Не использован. Информация подтверждена.

Рисунок 6. Карта расположения объекта оценки и выбранных объектов-аналогов



6.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа Оценщик выбрал для объектов недвижимости единицу сравнения - 1 кв. м общей площади помещения (строения), т. к. это стандартные меры площади, принятые на рынке недвижимости. В качестве площади базового объекта недвижимости выбрана средняя площадь по 34 машиноместам – 18,95 кв. м.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Для помещения Оценщиком выделены следующие элементы сравнения:

- Местоположение; район расположения;
- Состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Рыночные условия (на дату продажи);
- Общая площадь объекта недвижимости, кв. м;
- Тип объекта;
- Уровень расположения;
- Наличие/отсутствие коммуникаций
- Состояние/уровень отделки.

Результаты реализации **1-го и 2-го этапов** представлены в расчетных таблицах, отражающих характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

6.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Внесение корректировок к ценам продаж (предложения) объектов-аналогов при расчете стоимости оцениваемого помещения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна **0%**.

- Местоположение; район расположения;
- Состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Рыночные условия (на дату продажи);
- Тип объекта;
- Уровень расположения;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;

➤ Состояние/уровень отделки.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

По результатам переговоров с профессиональными участниками рынка («Визит», тел. 374-47-74, «Бизнес Гарант», тел. 374-30-49; «5 Звезд», тел. 373-95-55) было выявлено, что размер торга на машиноместа, сопоставим или немногим меньше торга на квартиры расположенные в аналогичных домах. Наличие в жилом доме подземного паркинга классифицирует такой дом как жилье повышенной комфортности.

Корректировка была принята на основании таблицы 3, стр. 8 «Регистр оценщиков» № 4. Периодическое средство массовой информации. Ростов-на-Дону, Выпуск 20.01.2011. Редакционный совет: доктор экон.наук, профессор Медведева О.Е., канд.техн.наук, профессор Лейфер Л.А., канд. экон. наук Бабенко Р. В. Данные скидки на торг подтверждаются данными анализа рынка. Было использовано значение 6,0% - по нижней границе.

Таблица 3. Скидка на уторгование - предварительные результаты второго этапа, %

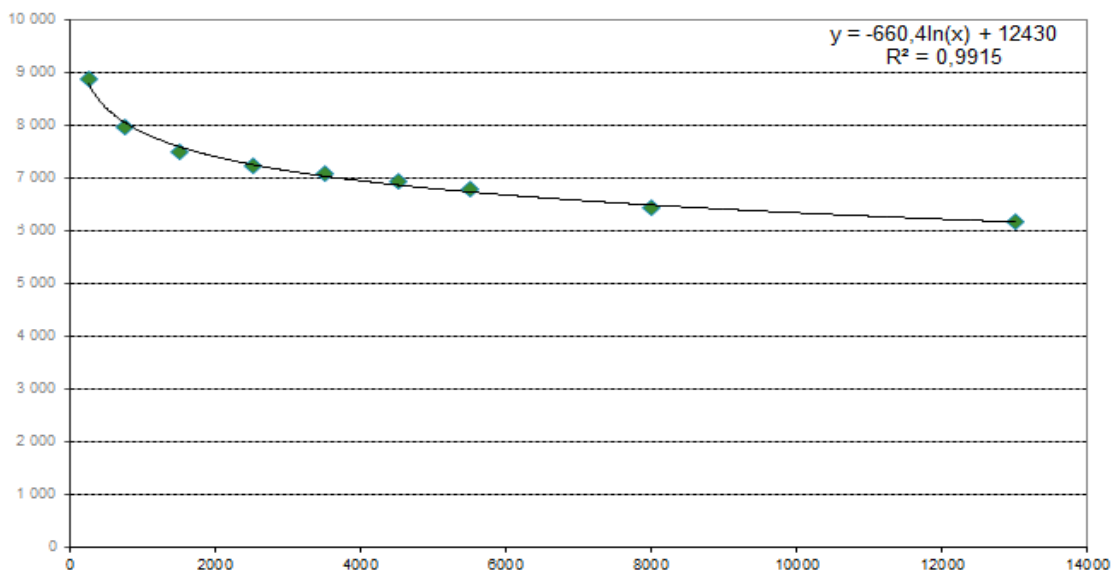
№ п/п	Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Скидки на цены офисно-торговых объектов	11.9%	11.0%	12.7%
2	Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	8.9%	8.1%	9.8%
3	Скидки на цены производственно-складских объектов	14.9%	13.8%	16.0%
4	Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11.0%	9.9%	12.0%
5	Скидки на цены земельных участков под ИЖС	10.8%	9.8%	11.9%
6	Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13.0%	11.9%	14.1%
7	Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	14.6%	13.4%	15.8%
8	Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17.2%	15.3%	19.2%
9	Скидки на цены жилой недвижимости	6.8%	6.0%	7.5%

Корректировка на размер общей площади ³⁷

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка рассчитана на основании исследования консалтинговой компании «НЭО Центр». В исследовании выделяются диапазоны площади, на основании которых был построен график логарифмической зависимости, т. к. наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R²) имеет логарифмическая модель.

³⁷ <https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fbankruptcy.selt-online.ru%2FTrade%2FGetAdditionalDoc%2F932&name=932&lang=ru&c=5845c6a6c42c>
<http://www.neoconsult.ru>



Источник: Исследование ООО "НЭО Центр"

Таким образом, зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -660,4 \ln(X) + 12430,$$

где: Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества;

$\ln(X)$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, определена корректировка на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(-660,4 \times \ln(S_{оц}) + 12430) / (-660,4 \times \ln(S_{ан}) + 12430) - 1] \times 100\%,$$

где: $K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта оценки;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

6.3. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик произвел расчет величины рыночной стоимости. Оценщик рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Оценщиком средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Таким образом, в результате проведенных расчетов базовая стоимость 1 кв. м площади машиноместа (без учета проездов и вспомогательных помещений) объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

19 659 (Девятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят девять) рублей за 1 кв. м учетом НДС.

Результаты внесения корректировок и расчет стоимости базовой стоимости 1 кв. м машиноместа, в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

После расчетной таблицы, для определения стоимости каждого машиноместа необходимо скорректировать стоимость базового 1 кв. м на площадь конкретного машиноместа. Поправка на площадь рассчитана по вышеописанному алгоритму. В результате чего была определена рыночная стоимость каждого машиноместа, сумма стоимостей которых характеризует стоимость объекта оценки.

Таблица 5. Растет базовой стоимости 1 кв. м машиноместа в объекте оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
	Единица измерения	№1	№2	№3	№4
Источник информации	-	База данных по аналогам ТАО-Самара, АДОИ. Дата актуальности 21.02.2011 г.	База данных по аналогам ТАО-Самара, АДОИ. Дата актуальности 30.08.2010 г.	База данных по аналогам ТАО-Самара, АДОИ. Дата актуальности 28.02.2011 г.	База данных по аналогам ТАО-Самара, АДОИ. Дата актуальности 26.01.2011 г.
Описание	Нежилое помещение, паркинги в количестве 34 машиномест, средняя площадь 1 машиноместа 18,95 кв. м	подземная парковка 3 парковочных места в районе прилесье, рядом с жукова 35в, охрана, автоматические ворота, кладовки, см. фото. сетки для хранения. или обмену.	гск 70 виктория , 2-й подземный, на 2 машины. док.гот	гск калина документы готовы. подземный 2й уров. отделка, полки. т.78-44-29/1-я лин., действ.	1-ый, 2-ой подземный этаж. под домом. 8903336788 элина
Общая площадь, кв. м	18,95	18,000	30,000	17,000	20,000
Величина предложения	руб.	350 000	650 000	415 000	380 000
Величина предложения	руб./кв. м	19 444	21 667	24 412	19 000
Элементы сравнения					
1. Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 35	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Дзержинского, д. 16	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Автостроителей, д. 41А	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 2Г
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Условия продажи (предложения)	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Различия между ценами предложения/спроса и сделок, %		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Корректировка	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-1 166,7	-1 300,0	-1 464,7	-1 140,0
6. Рыночные условия (на дату продажи)	июн.11	июн.11	июн.11	июн.11	июн.11
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	18 277,8	20 366,7	22 947,1	17 860,0

7. Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	18,95	18,00	30,00	17,00	20,00
Корректировка	%	-0,32%	2,98%	-0,68%	0,34%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	-59,0	606,8	-155,8	60,9
8. Тип объекта	Машиноместо, независимое	Машиноместо, независимое	Машиноместо, независимое	Машиноместо, независимое	Машиноместо, независимое
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Уровень расположения	Подвал жилого дома	Подвал жилого дома	Подвал жилого дома	Подвал жилого дома	Подвал жилого дома
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Наличие/отсутствие коммуникаций	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Состояние/уровень отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка	%	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м	18 219	20 973	22 791	17 921
Общая абсолютная коррекция от цены продажи/предложения		1 226	1 907	1 621	1 201
Общая сумма корректировок			5 954		
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога		4,9	3,1	3,7	5,0
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого			16,6		
Удельный вес объекта-аналога		0,29	0,19	0,22	0,30
Рыночная стоимость по сравнительному подходу	руб./кв. м		19 659		

Источник: расчеты ООО «АМО КОНСАЛТИНГ»

Таблица 6. Растет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ пп	Объект	Площадь машиноместа, кв. м	Тип	Поправка на площадь, % (относительно средней площади)	Скорректированная стоимость 1 кв. м машиноместа, руб. кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа, руб. кв. м
1	Машиноместо	23,20	Независимое	-1,27%	19 408	450 275
2	Машиноместо	16,50	Независимое	0,87%	19 830	327 200
3	Машиноместо	16,50	Независимое	0,87%	19 830	327 200
4	Машиноместо	16,53	Независимое	0,86%	19 828	327 758
5	Машиноместо	16,53	Независимое	0,86%	19 828	327 758
6	Машиноместо	16,67	Независимое	0,81%	19 818	330 359
7	Машиноместо	16,67	Независимое	0,81%	19 818	330 359
8	Машиноместо	16,58	Независимое	0,84%	19 824	328 687
9	Машиноместо	16,58	Независимое	0,84%	19 824	328 687
10	Машиноместо	15,51	Независимое	1,26%	19 907	308 756
11	Машиноместо	16,62	Независимое	0,83%	19 821	329 430
12	Машиноместо	16,62	Независимое	0,83%	19 821	329 430
13	Машиноместо	16,62	Независимое	0,83%	19 821	329 430
14	Машиноместо	16,62	Независимое	0,83%	19 821	329 430
15	Машиноместо	16,29	Независимое	0,95%	19 846	323 294
16	Машиноместо	16,29	Независимое	0,95%	19 846	323 294
17	Машиноместо	16,02	Независимое	1,06%	19 867	318 267
18	Машиноместо	16,02	Независимое	1,06%	19 867	318 267
19	Машиноместо	19,83	Независимое	-0,29%	19 603	388 722
20	Машиноместо	19,83	Независимое	-0,29%	19 603	388 722
21	Машиноместо	19,83	Независимое	-0,29%	19 603	388 722
22	Машиноместо	34,08	Независимое	-3,70%	18 932	645 214
23	Машиноместо	24,36	Независимое	-1,58%	19 348	471 317
24	Машиноместо	24,80	Независимое	-1,69%	19 326	479 281
25	Машиноместо	24,80	Независимое	-1,69%	19 326	479 281
26	Машиноместо	24,93	Независимое	-1,73%	19 319	481 632
27	Машиноместо	24,93	Независимое	-1,73%	19 319	481 632
28	Машиноместо	19,49	Независимое	-0,18%	19 624	382 474
29	Машиноместо	16,11	Независимое	1,02%	19 860	319 943
30	Машиноместо	15,99	Независимое	1,07%	19 869	317 708
31	Машиноместо	15,99	Независимое	1,07%	19 869	317 708
32	Машиноместо	22,22	Независимое	-1,00%	19 462	432 442
33	Машиноместо	20,39	Независимое	-0,46%	19 568	398 996
34	Машиноместо	14,33	Независимое	1,76%	20 005	286 669
Итого		644,28		Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС		12 648 343

Источник: расчеты ООО «АМД КОНСАЛТИНГ»

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Основываясь на одном подходе к оценке (сравнительном), Оценщик получил результат, который позволяет прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного значения.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Сравнительный	12 648 343	100%	12 648 343
Доходный	Не применялся	0%	0
Затратный	Не применялся	0%	0
Итоговая рыночная стоимость помещения с НДС, руб.			12 648 343
Итоговая рыночная стоимость помещения без учета НДС, руб.			10 718 934

Источник: расчеты ООО «АМО КОНСАЛТИНГ»

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 06.06.2011 г., составляет:

12 648 343 (Двенадцать миллионов шестьсот сорок восемь тысяч триста сорок три) рубля с учетом НДС (18%);

10 718 934 (Десять миллионов семьсот восемнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля без учета НДС (18%).

РАЗДЕЛ 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- Оценщик осмотрел имущество, входящее в состав объекта оценки и предоставленное Заказчиком на осмотр, в процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества, провел интервьюирование технических специалистов – представителей Заказчика о характеристиках и состоянии оцениваемых объектов;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами № 297, 298, 299 (соответственно) Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО № 7, утвержденный приказом № 611 Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 г.;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

Оценщик

А. А. Романов

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Оценщиком были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком

- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.07.2008 г.;
- Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта оценки от 21.11.2017 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 25.07.2016 г.;
- Технический паспорт на многоквартирный дом по состоянию на 01.11.2006 г.

Нормативные акты

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП СРО «РОО».

Научная литература

- Григорьев В. В. «Оценка и переоценка основных фондов», – М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» – СПб.: 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», – М.: 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордудэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», – М.: 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru; www.cbr.ru; www.irr.ru; www.mian.ru; www.miel.ru; www.incom.ru; www.rieltor.ru; www.paulsyard.ru; www.zdanie.info; www.blackwood.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Романов Александр Александрович

с 15 апреля 2014 года по 28 февраля 2015 года

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Институте экономики, управления и права (г. Казань)

по программе

“Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”

Решением от

28 февраля 2015 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Частное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Институт экономики, управления и права (г. Казань)»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

162402459687

Документ о квалификации

Регистрационный номер 606/2015-К

Города Казань

Дата выдачи 28 февраля 2015г.

Председатель комиссии *И.И.И.*

Руководитель *М.М.М.*

Секретарь *Л.Л.Л.*




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Романов Александр Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3610 № 394361, выдан 26.03.2011г.
Отделом УФМС России по Самарской области в Кировском районе
гор. Самары
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 20 » июля 2015г., регистрационный № 009572
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » июля 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019803 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Романова Александра Александровича

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

о том, что Романов Александр Александрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009572

« 20 » июля 2015г.

Дата выдачи « 20 » июля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-549-041406/17

«03» июля 2017 г.

г. Самара

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Романов Александр Александрович
Паспортные данные: 36 10, 394361, ОУФМС России по Самарской области в Кировском р-не г. Самара |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Фактический адрес: 443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, 201 Б |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «03» июля 2017 года по «02» июля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 11.1. 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 16.07.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Романов А.А.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Харитонова Е.Г.

Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность № 47/17 от 11.11.2016 г.



ИНГОССТРАХ
*Ingosstrakh***ДОГОВОР (ПОЛИС)****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-549-010295/17**

«19» февраля 2017

г. Самара

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «АМД Консалтинг»
Юридический адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская д.1
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

ИНГОССТРАХ

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «19» февраля 2017 года по «18» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» февраля 2016 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

		ИНГОССТРАХ <i>Ingostrakh</i>	
		защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 600 000 (Шесть тысяч) рублей.	
12. ФРАНШИЗА:		12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.	
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:		13.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (Шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» февраля 2017 года. 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.	
14. ЮРИСДИКЦИЯ:		14.1. Российская Федерация.	
15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:		15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.	
16. УВЕДОМЛЕНИЯ:		16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АМД Консалтинг»		СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»	
От Страхователя: Романов А.А. Генеральный директор На основании Устава		От Страховщика: Харитонов Е.Г. Начальник отдела страхования ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области Доверенность № 47/17 от 11.11.2016 г.	
Страхователь 	3	Страховщик 	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ЖУКОВА 29А»**

ИНН/КПП 6321181889/632101001, ОГРН 1066300014725, тел. 715010

29.11.2017г

Справка

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 1087,30 кв. м, -1 этаж: комната № 5, по адресу Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А, находится в общей долевой собственности. Представляет собой помещение для хранения автомобилей и поделено на 34 машиноместа, имеющие следующие характеристики:

№ пп	Тип	Площадь машиноместа, кв. м	Тип
1	Машиноместо	23,2	Независимое
2	Машиноместо	16,5	Независимое
3	Машиноместо	16,5	Независимое
4	Машиноместо	16,53	Независимое
5	Машиноместо	16,53	Независимое
6	Машиноместо	16,67	Независимое
7	Машиноместо	16,67	Независимое
8	Машиноместо	16,58	Независимое
9	Машиноместо	16,58	Независимое
10	Машиноместо	15,51	Независимое
11	Машиноместо	16,62	Независимое
12	Машиноместо	16,62	Независимое
13	Машиноместо	16,62	Независимое
14	Машиноместо	16,62	Независимое
15	Машиноместо	16,29	Независимое
16	Машиноместо	16,29	Независимое
17	Машиноместо	16,02	Независимое
18	Машиноместо	16,02	Независимое
19	Машиноместо	19,83	Независимое
20	Машиноместо	19,83	Независимое
21	Машиноместо	19,83	Независимое
22	Машиноместо	34,08	Независимое
23	Машиноместо	24,36	Независимое
24	Машиноместо	24,8	Независимое
25	Машиноместо	24,8	Независимое
26	Машиноместо	24,93	Независимое
27	Машиноместо	24,93	Независимое
28	Машиноместо	19,49	Независимое
29	Машиноместо	16,11	Независимое
30	Машиноместо	15,99	Независимое
31	Машиноместо	15,99	Независимое
32	Машиноместо	22,22	Независимое
33	Машиноместо	20,39	Независимое
34	Машиноместо	14,33	Независимое
Итого, кв. м		644,28	

Добанов Р.Л.

Директор Товарищества



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	7
Кадастровый номер:	63:09:0101182:617		
Номер кадастрового квартала:	63:09:0101182		
Пределуние номера:	805034 (3824), 63:09:00000000:0:152:37		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	16.04.2008		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63:09:0101182:455
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подземный этаж № 1
3	Площадь помещения:	1087,3
4	Адрес (описание местоположения):	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	28646984.37
8	Кадастровая стоимость (руб.):	
9	Сведения о правах:	
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Заславцев Наталья Петровна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Волостнова Марина Геннадьевна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/302/2014-331 от 03.02.2014 г., правообладатель: Кузнецкая Наталья Владимировна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Смурова Оксана Юрьевна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 12.05.2014 г., правообладатель: Степанова Ольга Владимировна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Марченко Юлия Александровна, размер доли: 1/34		
Общая долевая собственность, рег. номер 63:63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Иванова Елена Владимировна, размер доли: 1/34		

КОПИЯ



Добанов Р.Л.

Михаил Юрьевич, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Екшени Алексей Вячеславович, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Масарова Светлана Викторовна, размер доли: 2/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Попельская Наталья Геннадьевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Вилиулова Юлия Александровна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Митрофанов Сергей Викторович, размер доли: 3/68	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Ложкина Галина Ивановна, размер доли: 2/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Паффилова Светлана Анатольевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/097/2008-146 от 06.10.2008 г., правообладатель: Пеханова Ирина Алексеевна, размер доли: 1/68	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Никитина Ольга Петровна, размер доли: 2/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Грушицков Сергей Николаевич, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Беляев Сергей Анатольевич, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Сергеевко Галина Николаевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/040/2009-506 от 25.04.2009 г., правообладатель: Екшени Дмитрий Александрович, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/036/2012-546 от 20.02.2012 г., правообладатель: Родионченко Наталья Евгеньевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Цымер Наталья Степановна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Иосева Татьяна Михайловна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/097/2008-146 от 06.10.2008 г., правообладатель: Пеханов Евгений Васильевич, размер доли: 1/68	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Искьяев Олег Иванович, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Леблан Руслан Леонидович, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Гоппиана Галина Георгиевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Коваленский Владимир Николаевич, размер доли: 2/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Маргаритова Лариса Алексеевна, размер доли: 1/34	
Общая долевая собственность, регномер 63-63-09/067/2008-379 от 28.07.2008 г., правообладатель: Кошкин Евгений Максим Игоревич, размер доли: 1/34	
Особые отметки:	
Сведения о вложении в ...	

12	Сведения о кадастровых инженерах:	_____
13	Дополнительные сведения:	_____
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус утратившие	_____

Начальник отдела		И.В. Калина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

MIL

КОПИЯ
ВЕРНА



Лобанов Р.Л.

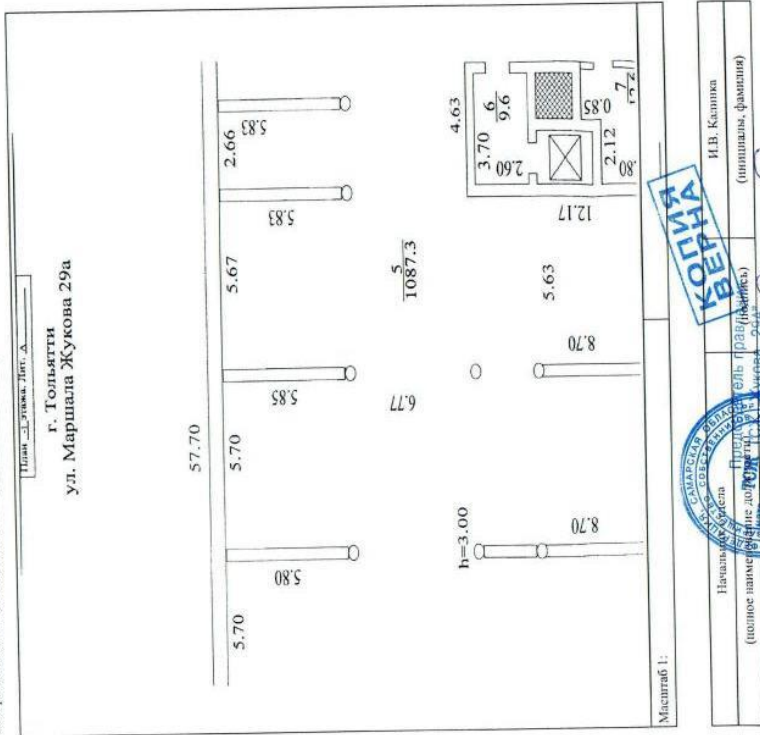
ого наследия. 2 2000 р.л.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	7
* 25. * июля 2016 г. № 63-00-102/16-020225.			
Кадастровый номер: 63:09:0101182:617			

План расположения помещения на этаже Подземный этаж № 1.:



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	7
* 25. * июля 2016 г. № 63-00-102/16-020225.			
Кадастровый номер: 63:09:0101182:617			

План расположения помещения на этаже Подземный этаж № 1.:

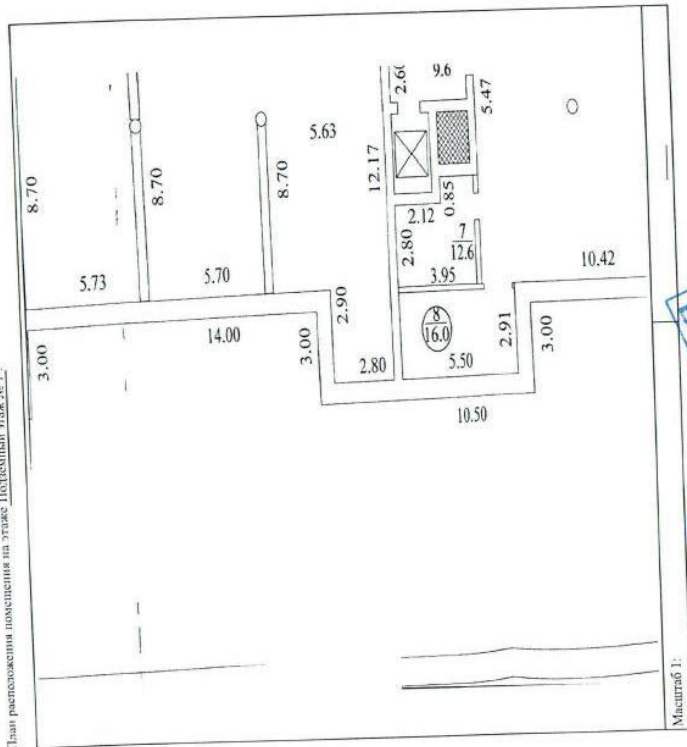


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	7
* 25. * июля. 2016 г. № 63.05-102/16-422325			
Кадастровый номер: 63:09:0101182.617			

План расположения помещения на этаже Подземный этаж № 1:



Масштаб 1:

И.В. Калаша	И.В. Калаша
(инициалы, фамилия)	(инициалы, фамилия)
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

Лобанов Р.Л.

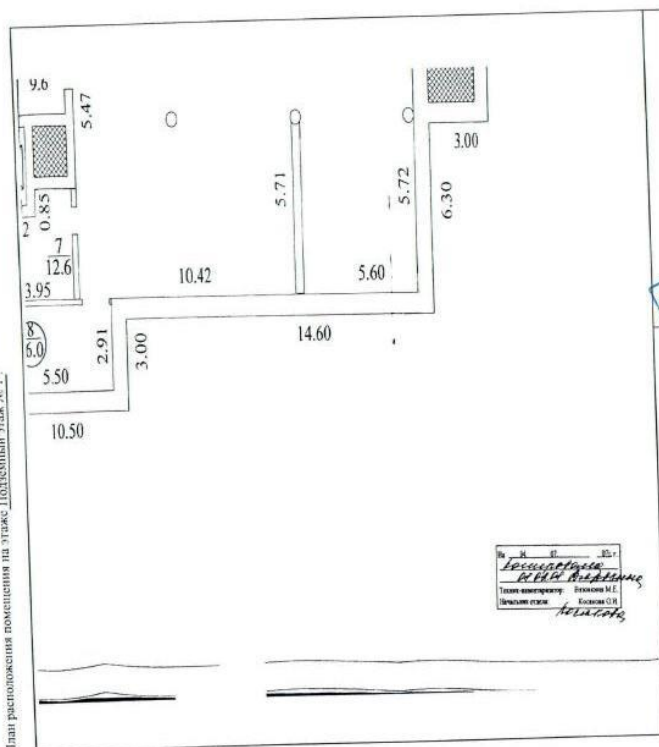


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	7
* 25. * июля. 2016 г. № 63.05-102/16-422325			
Кадастровый номер: 63:09:0101182.617			

План расположения помещения на этаже Подземный этаж № 1:



Масштаб 1:

И.В. Калаша	И.В. Калаша
(инициалы, фамилия)	(инициалы, фамилия)
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

Лобанов Р.Л.

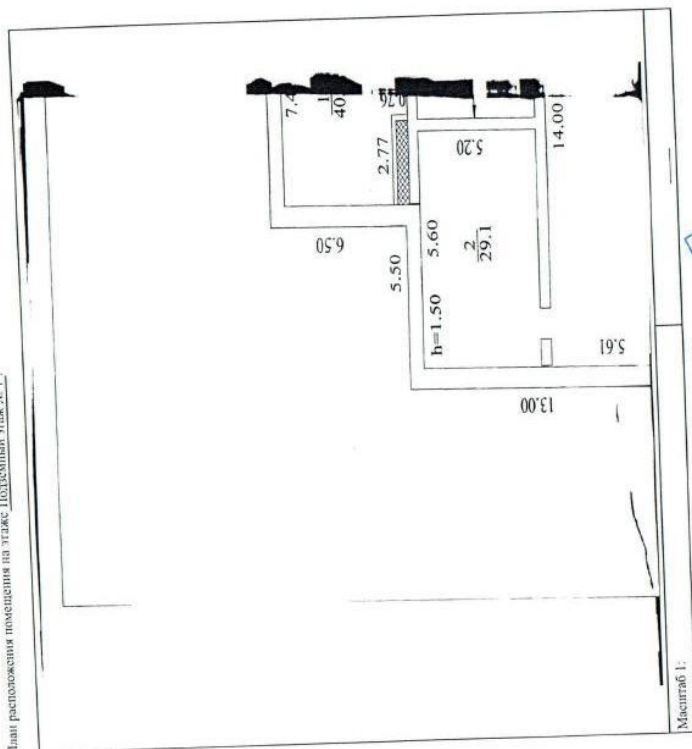


KHL.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	7
« 25. » апреля 2018 г. № 43.04-02/18-4/3525 Кадровый номер: 63.09-0101182.617			

Плановые показатели по помещению на этаже Подземный этаж № 1:



Машинаб 1:

Инициалы	И.В.	Калиновка
(полное наименование точности)		(инициалы, фамилия)

29A[®] *Кимберли-Кларк*

KIL3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
отделенка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	7
* 25.04.2018 № 63-001/2018-479425			
Кадровый номер:		63.09.0101182-617	

«...вещания о чуждых помещениях».

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (Р), м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотeka
2	—	весь	—	Ипотeka

Начальник отдела		И.В. Калина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

MIL

КВЕРТНА

Председатель правления
ОАО "Самарская АЭС" Жукова, 29А"

Добанов Р.Л.

Краткое описание здания

2007
С.-С. ВОСТОЧНИКИ

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, тип системы, отделка и прочее)	Уд. Вес	% износа	Доля %	
				3	6
Фундамент	ж/б б/ш	4	5	5	6
Наружные и внутренние капитальные стены	к/ш	24	5	5	12
Перегородки	ж/б плиты	15	5	5	0.75
Перекрытия	ж/б плиты	1	5	5	0.05
Подвалы	ж/б плиты	6	5	5	0.3
Крыша	ручная, утепленная	5	5	5	0.4
Полы	бетонные	2.4	5	5	0.4
Окна	2-е остекление	8	5	5	0.4
Двери	металлические	14	5	5	0.7
Внутренняя	металлические	5	5	5	0.7
Наружная	стальные трубы	5	5	5	0.7
Отопление	каркасная проводка	5	5	5	0.7
Электроосвещение	пластиковые трубы	5	5	5	0.7
Водопровод	стальные трубы	5	5	5	0.7
Канализация	стальные трубы	5	5	5	0.7
Горячее водоснабжение	стальные трубы	5	5	5	0.7
Ванны	5-ств.	5	5	5	0.7
Душевые	5-ств.	5	5	5	0.7
Газоснабжение	5-ств.	5	5	5	0.7
Напольные электроплиты	5-ств.	5	5	5	0.7
Мусоропровод	5-ств.	5	5	5	0.7
Тифт	5-ств.	5	5	5	0.7
Вентиляция	5-ств.	5	5	5	0.7
Крыльца	бетонные	5	5	5	0.7
Прочие	бетонные	5	5	5	0.7

КОПИЯ
ВЕРНА

датель правления
"Жукова 29А"
"Жукова. 29А"

Побанов Р.Л.

VIII Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения (полуподвалов и пристроек)

Уч. №	Наименование частей строения	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь кв.м.	Высота м	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	2-3 этажи маш.опделение музыкальный вход в подвал	$40,216 \times 60,1103 \times 0,710 \times 10 + 112,807 \times 0,71$ $7,95 \times 0,71 \times 0,61$ $3,679 \times 41$ $1,77 \times 0,61 \times 1,77 \times 0$	763,9 64,5 10,6	24,05 3,4 3,5	181 22 3
	-1 этаж	$10,712 \times 0,112 \times 0,71 \times 10 + 15,712 \times 0$ $115,8073 \times 0,118 \times 1,2 \times 0,25 \times 0$ $116,0112 \times 0,275 \times 0,20$ $2,1571 \times 0,27 \times 1,00$	7,2	3,5	4
	балконы		1481,8 68,1	3,3 3,45	4,5 2,6
	Трипж	S эсэтр S подпжж	767,8 8509,2		X Ис

ТСЖ "Жукова, 244"

Лобанов Р.Л.

Исчисление количества и площадей поджон, балконов, тохстажа, подвала, тех. подполья

Объ- м (куб м)	Наименование частей строения	Ед. измер	Поправочный коэффициент для площади балконов и подполья	Площадь с учетом коэффициента	Примечание
37	Коридоры, лестничные клетки	кв.м	1.0	37	
16	Коридоры, лестничные клетки	кв.м	1.0	16	
112	Площадь поджон	кв.м	0.5	112	
17.6	Площадь балконов	кв.м	0.3	17.6	
48	Площадь подвала	кв.м	1.0	48	
29	Площадь подвала тех. подполья	кв.м	1.0	29	

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименование строений и пристроек	Площадь строения, кв.м	Площадь пристройки, кв.м	Поправки к стоимости в руб.										Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.	% износа
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Объект	37	16	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Оценка служебных строений, дворовых сооружений, замощений, инженерных сетей

Наименование	Площадь, кв.м	Площадь, кв.м	Поправки к стоимости в руб.										Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.	% износа
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Объект	37	16	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

ТСЖ «Жукова 29А»
Лобанов Р.Л.

XII Общая стоимость многоквартирного дома со службами и сооружениями

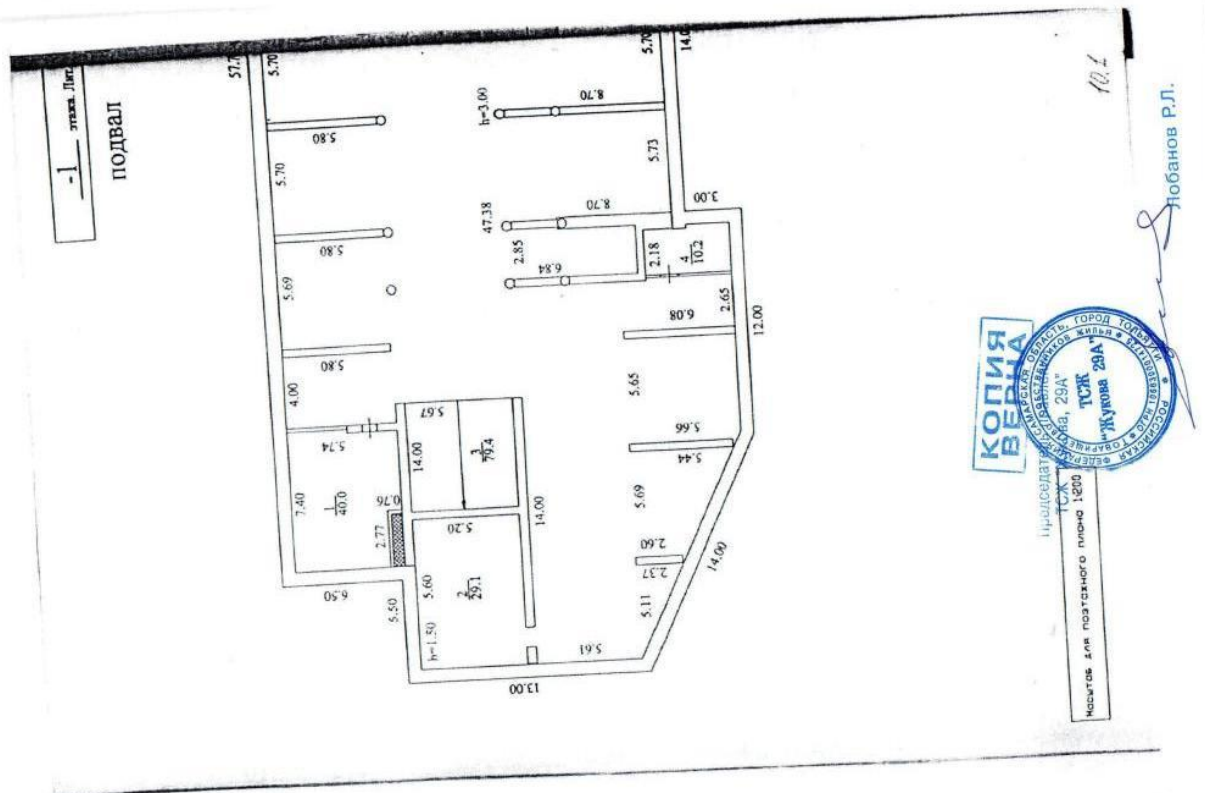
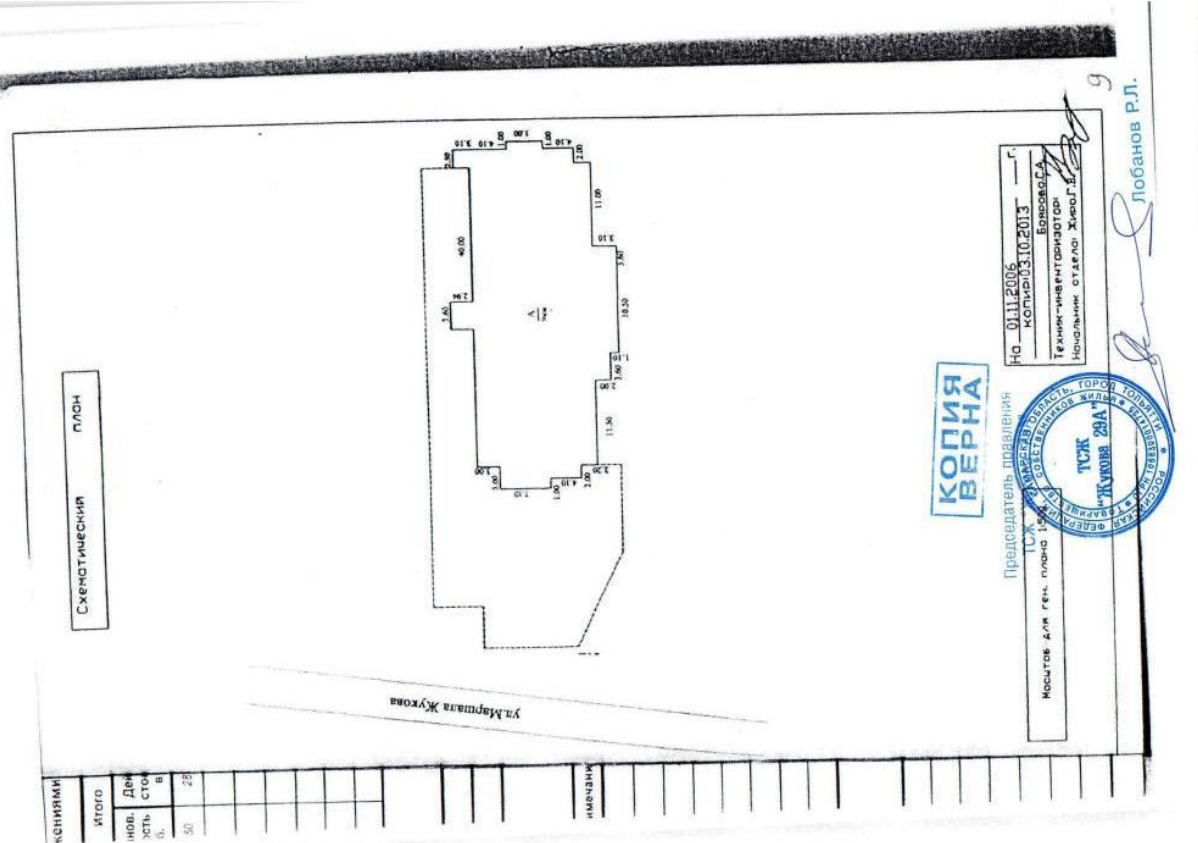
Вид, на- именование со- оружения	Основное		Служебное		Сооружение		Итого
	Восстановит. стоимость в руб.	Действит. стоимость в руб.	Восстановит. стоимость в руб.	Действит. стоимость в руб.	Восстановит. стоимость в руб.	Действит. стоимость в руб.	
1991	3021202	2870200			6087	5783	3027300

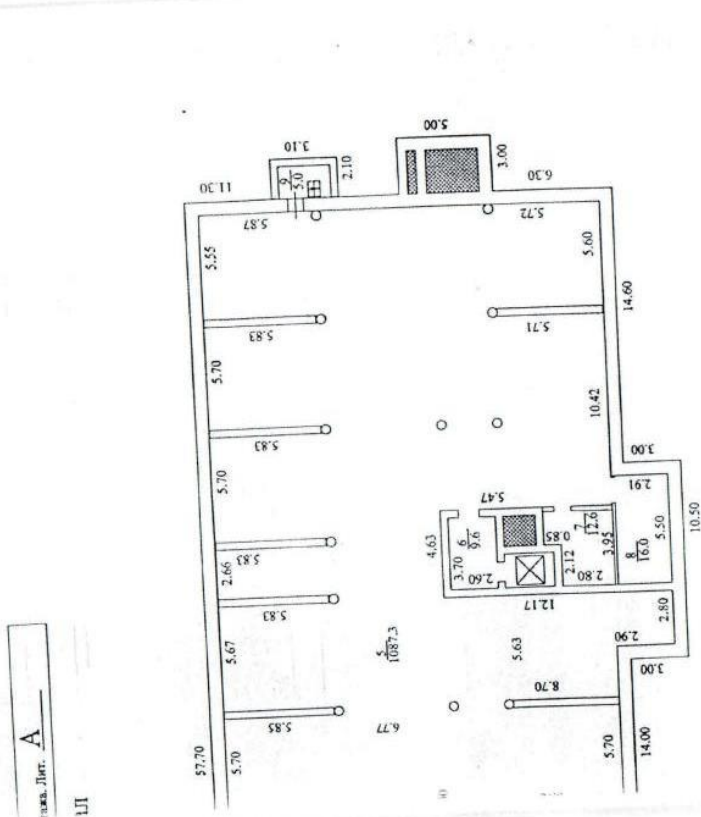
Уд. Маршалов Ж.

XIII Перечень документов прилагаемых к паспорту.

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
1	Земельный план участка		
2	Постановление о предоставлении земельного участка		
3	Экспликация к поэтажному плану		
4			
5			
6			
7			
8			

Дата инвентаризации	01.11.2006
Ф.И.О. Инвентаризатора	Богданов С.А.
Подпись	Богданов С.А.
Протокол	Жукова 29А
Подпись	Жукова 29А
Примечание	ТСЖ «Жукова 29А»
Подпись	Лобанов Р.Л.





КОПИЯ
ВЕРНА

10.2

№	04.07.2007	г.
№	копия 03.10.2013	
Генеральный директор С.А. Бойкова		
Начальник отдела Г.В. Жидова		

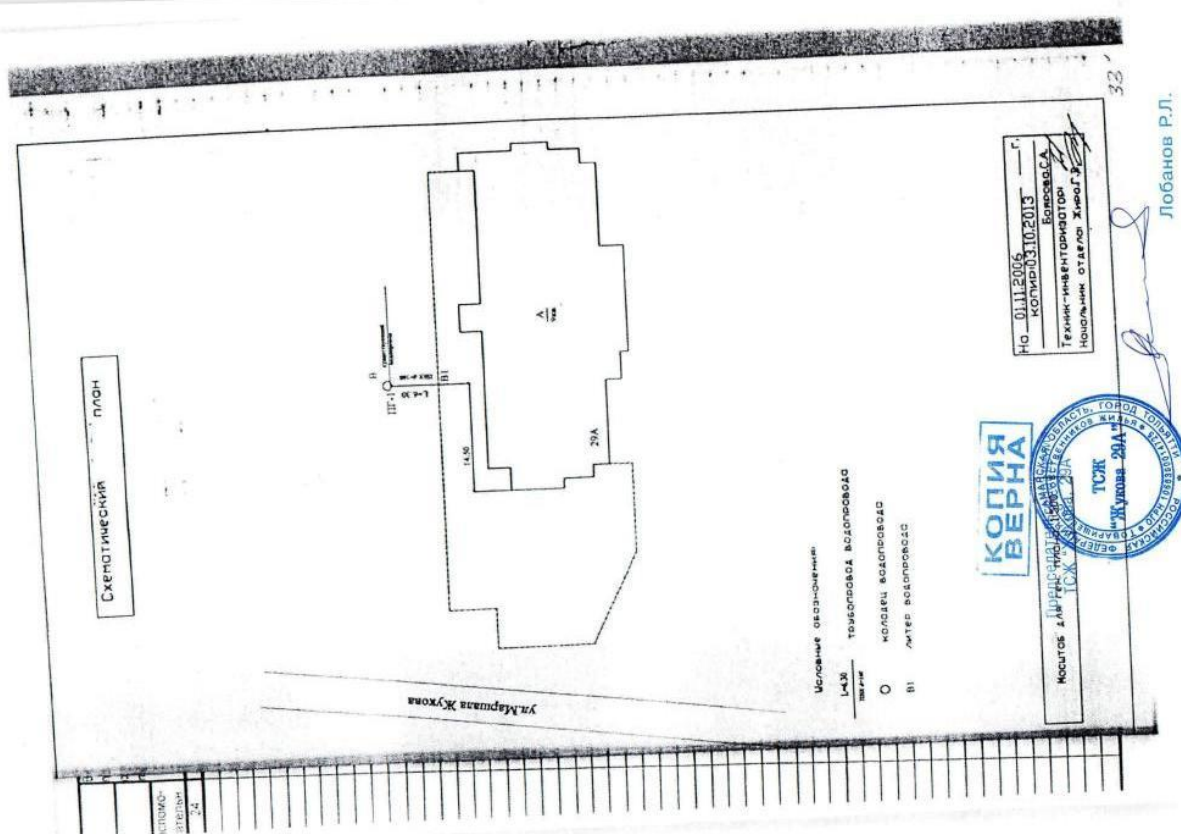
Лобанов Р.Л.

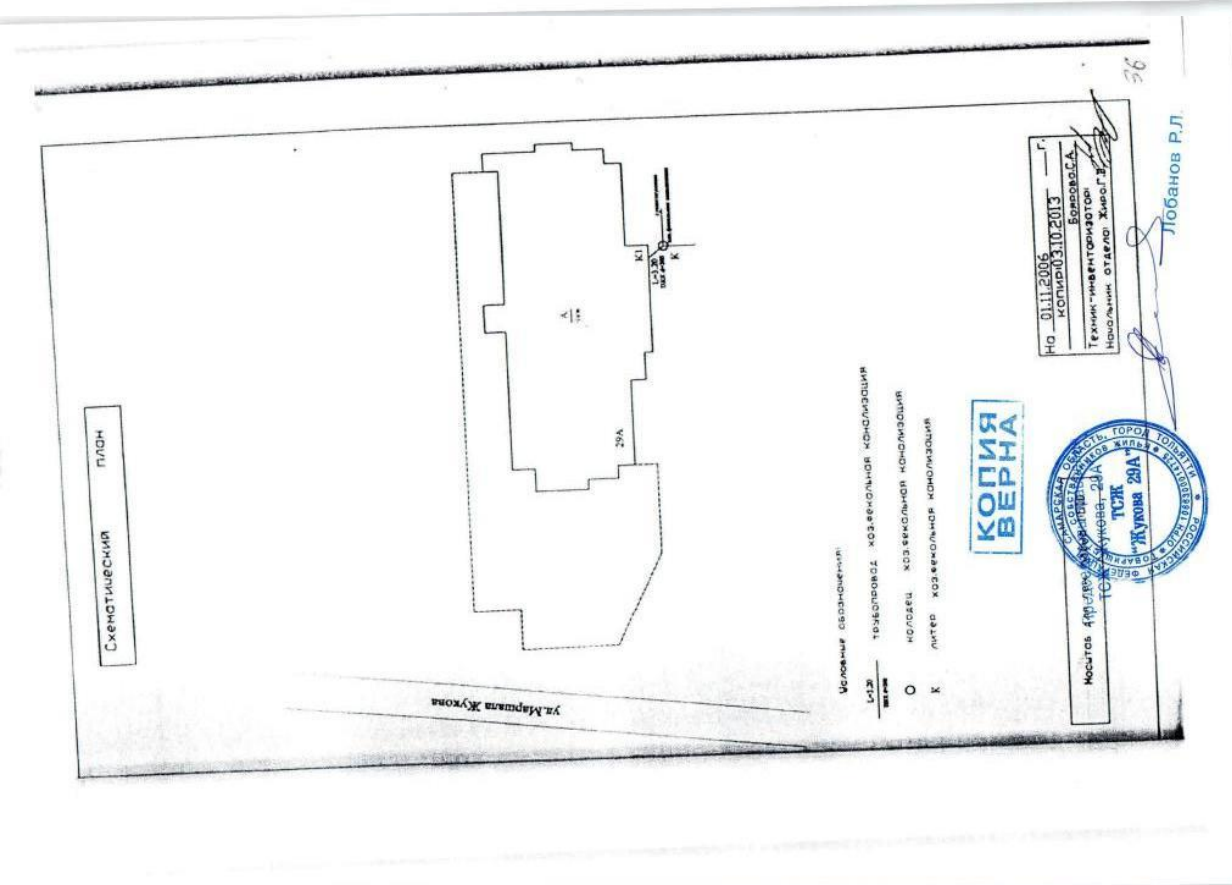
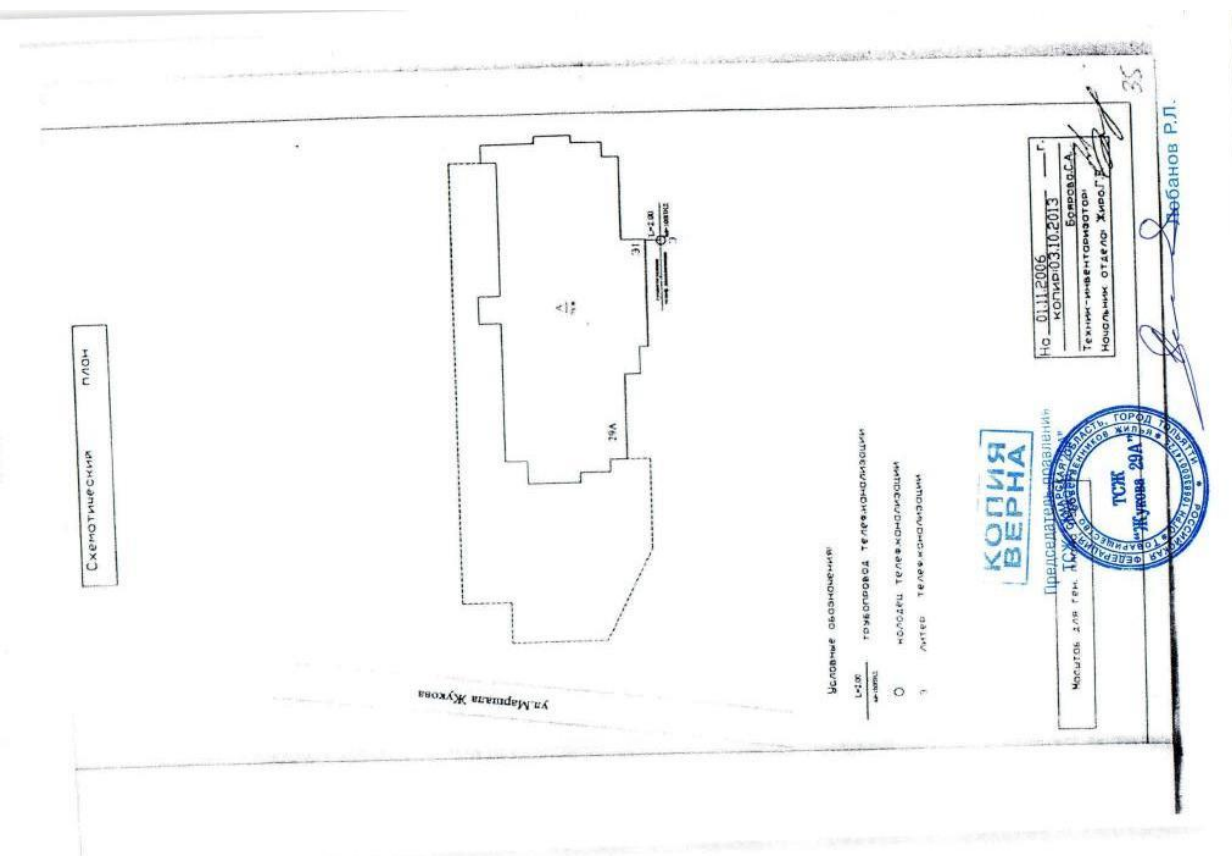
Председатель правления
ООО "Жуковская"
ТСЖ

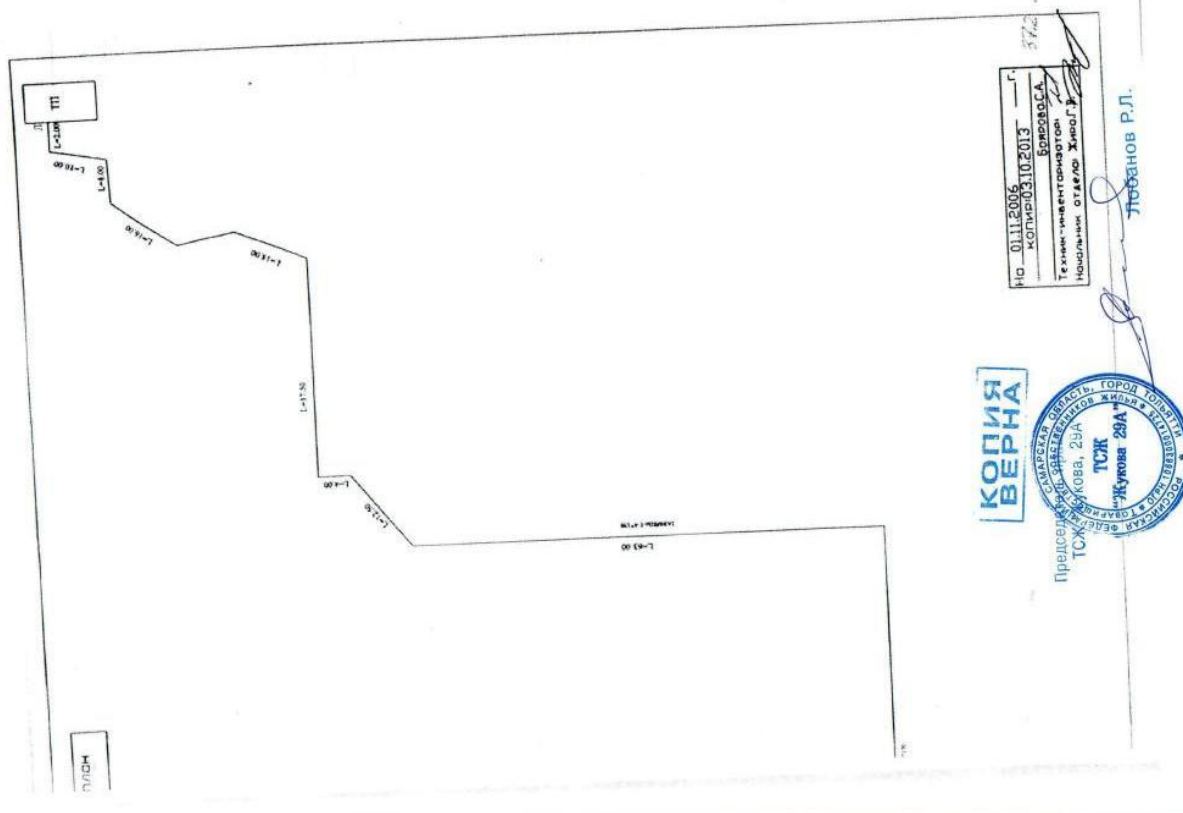
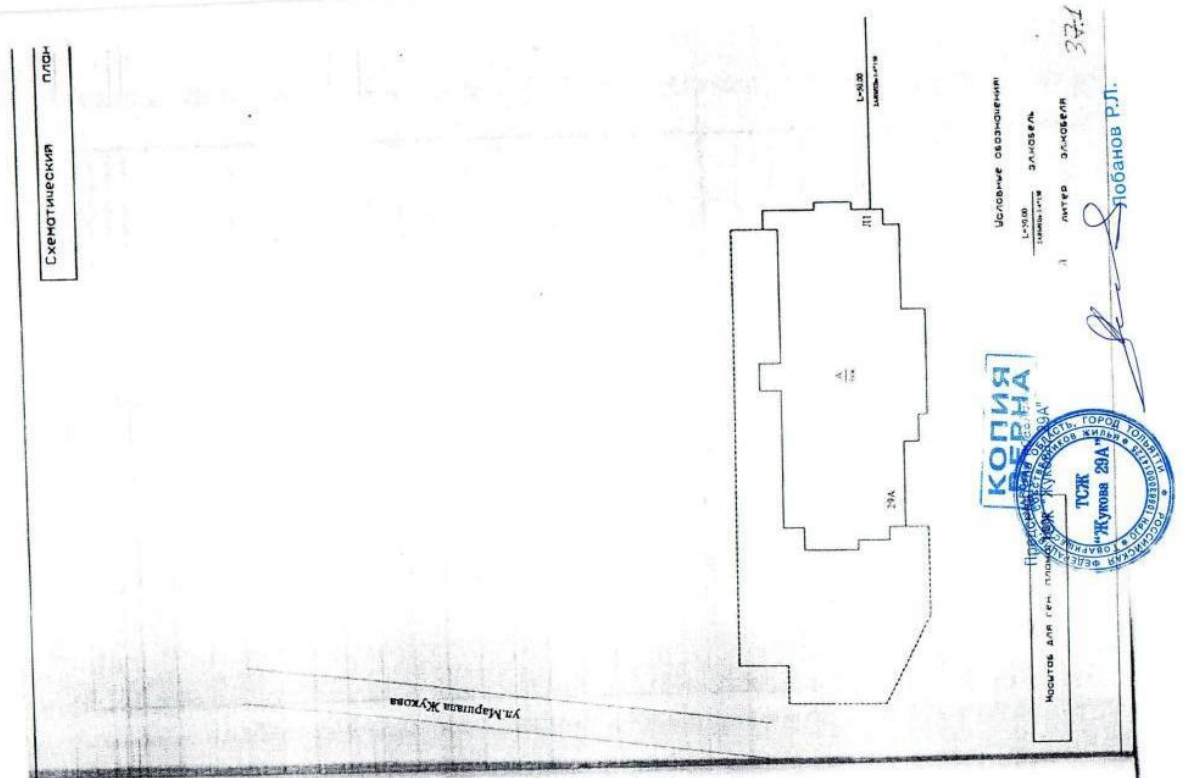
[illegible]

Копия
Верно
Председатель правления
ТЭЖ
Жукова 29А
Город Тольятти
Жукова 29А
20.11
Деданов Р.Л.

Копия
Верно







ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ



443080, г. Самара, ул. Революционная, 70,
Литер 1, левое крыло, 3 этаж
тел.: 8 (846) 270-72-50, 276-68-61
info@taosamara.ru www.tao-samara.ru

ИНН 6316041526 КПП 631601001 БИК 043601607 ОГРН 1026301168970 К/С 301.018 102 000 000 006 07 Р/С 407 028 104 543 901 013 83 Поволжский банк СБ РФ

08.12.2017

На №

825

Генеральному директору

ООО «АМД КОНСАЛТ»

Романову А.А.

О передаче аналогов

Уважаемый Александр Александрович!

В ответ на Ваш запрос, предоставляем рыночную информацию по объектам-аналогам, представленным на рынке продажи гаражей и паркингов в г. Тольятти Самарской области за период с 2010г. по 2011г. в количестве 3 (трех) единиц.

Рыночная информация представлена в виде выгрузки из Базы данных «Территориальное агентство оценки» «АДОН». Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.

Приложение: Скриншот страницы Базы данных «Территориальное агентство оценки» «АДОН» на 1 л.

Директор



Володина Т.С.

Исп. Авдоница Светлана Сергеевна

тел./факс (846) 270-72-50

OOO TAO

[illegible]

Параметры запроса

Выйти

Настройки

Параметры отбора

Аналоги

Ценовая Карта

ИМК

ИМК

Перенесите сюда заголовки колонок чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Общая площадь, кв.м. /	Этаж	Комментарий	Тип объекта	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☒	Тольятти	14 кв./автостроителей 41а мой дом и к	784429, 508105	17	цок.	гек калина документы готовы, подземный 2й уров. отделка, полки. т.78-44-23/1-я лин., действ.	гараж, паркинг	415000	24269	28.02.2011	
☒	Тольятти	11 кв./жукова, 35	218888, 337790	18	1	подземная парковка, 3 парковочных места в районе прилесье, рядом с жукова 35б, охрана, автоматические ворота, кладовки, сл. фото, сетки для хранения, или обременяю.	гараж, паркинг	350000	19444	21.02.2011	
☒	Тольятти	16 кв./дзержинского 16	207597, 776332	30	цок.	гек 70 виктория, 2-й подземный, на 2 машины. док.гот	гараж, паркинг	650000	21886	30.08.2010	

65

22

471 666.67р

21 866.32р.

30.08.2010

28.02.2011

Удалить = Правда

Назад

Вперед

Сброс

Печать

Выход

Выбросов: 0

Пришло объектов: 632

Ушло объектов: 634

Найдено записей: 634

расчет Паркин - Microsoft Excel										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
319	Правда	Тольятти	2 кв./возрожденск65	20		напротив 2 кв.лапо дзержинского свет.рашна окна полки. теплый гараж. паркинг	200000	10000	15.02.2011	
320	Правда	Тольятти	гск вирак	20	выс	78-12-03				
321	Правда	Тольятти	19 кв./ул. топиная	20	цок	гск добрыня. теплый, отделан. погреб 8-0061-230-222	160000	8000	15.09.2010	
322	Правда	Тольятти	к.р-н/троновой	20	1	гск 37 полки. ворота усиленные. охрана. документы готовы. торг.	300000	15000	15.09.2010	
323	Правда	Тольятти	10 кв./дзерж/гск мирж	20	выс	89276128718 оксана.	125000	6250	17.12.2010	
324	Правда	Тольятти	10 кв./воен.училище	20	1	б/окна. полки.теплый 61-81-71/1-я лин. действ.	250000	12626	18.01.2011	
325	Правда	Тольятти	5 кв./строителей	20	цок	89277846035/1-я лин. действ.	300000	15000	18.02.2011	
326	Правда	Тольятти	18 кв./южная 89	20	цок	отделанный пластиком-полки рядом с охраной. 89272113680.	350000	17500	20.01.2011	
327	Правда	Тольятти	4 кв./обилейн/транспортник	20		за инконцентрорбин пешком 3 этаж верхний. пол элит.	170000	8500	22.11.2010	
328	Правда	Тольятти	црч/консонольска 161н	20	1	1-я лин. отд. вход действ.	200000	10000	24.09.2010	
329	Правда	Тольятти	36 кв./фруная 2г	20	1	1-ый 2-ой подземный этаж. поддоном. 89033336788 элина	380000	19000	26.01.2011	
330	Правда	Тольятти	10 кв./гск низар	20		полы бетон. стеллажи 79050190221	340000	17000	27.01.2011	
331	Правда	Тольятти	16 кв./кооп.виктория	20		1-я лин.	470000	23500	28.02.2011	
332	Правда	Тольятти	18 кв./гск 74	20	цок	гск 74 этаж-1 лена 89277846874	160000	8000	28.10.2010	
333	Правда	Тольятти	4 кв./союз 77	20	1		140000	7000	29.10.2010	
334	Правда	Тольятти	16 кв./дзетной 29а	20	выс	с отделкой. 3-б полки. рядом с выходом. гск.жнал	550000	27500	29.12.2010	
335	Правда	Тольятти	ул.жукова 35	20	цок	напротив 11 кв.ла. пересечение ул.жукова и приноск с-р. рядом прилесье этаж -1 парковочное место. кладовка 2.5 кв. м. док-ты готовы.	380000		30.09.2010	
336	Правда	Тольятти	2 кв./дзержинского 94	20	цок	гск энергетик. теплый. яна. погреб. полки/1-я лин.	160000	8000	30.11.2010	
337	Правда	Тольятти	4 кв./дзержинского	21	1	788-258. гск рабнущка. теплый. полки/1-я лин. отд. вход	140000	6667	01.02.2011	
338	Правда	Тольятти	4 кв./механик-2	21	выс	торг.полки.отделка	140000	6667	01.02.2011	
339	Правда	Тольятти	10 кв./гск низар	21	цок	теплый. 3.5 кв.м. в.ворота.укреплены	350000	16667	02.02.2011	
340	Правда	Тольятти	гск железнк	21	выс	2 этаж 89171319418	170000	8095	02.12.2010	
341	Правда	Тольятти	10 кв./дзержинского	21	1	гск герат. торг.унестен	350000	16667	03.02.2011	
342	Правда	Тольятти	50 лет октября 75	21	выс	гск 58 полки.1-й отделанный/1-я лин.	150000	7143	03.02.2011	
343	Правда	Тольятти	4 кв./механик 2	21	1	рядом с охраной. теплый. сухой. стеллажи. полки.анатоллий д.20-06-39 сот.8917976336;действ	150000	7143	03.03.2011	
344	Правда	Тольятти	2 кв./дзержинского	21	выс	отопление. охван. отделан.окно. гск. локс 89171218647	200000	9524	03.09.2010	
Итого										