

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42

Член НП СРО «РКО» Регистрационный номер № 781098 от 05.02.2010 г.

ОТЧЕТ № 0100219/Н

Дата составления отчета 20.03.2019 г.

об оценке рыночной стоимости

9 жилых квартир,

**расположенных в жилом доме по адресу: Краснодарский
край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 172б, кв.**

6,22,23,33,14,15,13,5,4;

принадлежащих

**Обществу с ограниченной ответственностью «Астра» (ИНН:
6161034756; ОГРН: 1026102905520)**

по состоянию на 20 марта 2019 года

Исполнитель: ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Астра»

Владимир – 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объектов оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объектов оценки	3
2	Задание на оценку	5
2.1.	Объекты оценки	5
2.2.	Имущественные права на объект оценки	5
2.3.	Цель оценки	5
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5.	Вид стоимости	5
2.6.	Дата оценки	5
2.7.	Срок проведения оценки	5
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	5
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
3.1.	Реквизиты заказчика	6
3.2.	Реквизиты оценщика	6
4	Д Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6	Описание объектов оценки	9
6.1.	Юридическое описание объектов оценки	9
6.2.	Земельный участок под зданием объектов оценки	9
6.3.	Технико-экономическое описание объектов оценки	10
7	Анализ рынка объекта оценки	17
7.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ; Администрация города Сочи официальный интернет портал города Сочи, Материалы из Википедии)	17
7.2.	Новое строительство и инвестиции (источник официальный интернет – Администрация города Сочи официальный интернет портал города Сочи https://www.sochi.ru/zhizn-goroda/ekonomika/tseny-i-tarify/).	18
7.3.	Краткий обзор рынка купли-продажи жилой недвижимости в городе Адлер в месте расположения объектов оценки.	18
7.4.	Краткий обзор рынка аренды жилой недвижимости в городе Сочи и города Адлера.	21
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23
9	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	24
9.1.	Описание последовательности определения стоимости объектов оценки	24
9.2.	Затратный подход	25
9.3.	Сравнительный подход	27
9.4.	Доходный подход	50
9.5.	Согласование результатов расчетов	52
10	Список используемой литературы	55

ПРИЛОЖЕНИЯ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объектов оценки

На основании договора № 0100219/Н от 07 февраля 2019 г. ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости 9-ти жилых квартир расположенных в жилом доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв. 6,22,23,33,14,15,13,5,4; принадлежащих Обществу с ограниченной ответственностью «Астра» (ИНН: 6161034756; ОГРН: 1026102905520)¹.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы (см. Раздел 8) или обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки:

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Кадастровый №	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.6; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1783	Не применялся	3 548 823	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.22; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1815	Не применялся	3 925 716	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.23; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1816	Не применялся	3 447 186	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.33; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1834	Не применялся	3 409 507	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.14; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1799	Не применялся	3 447 186	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.15; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1800	Не применялся	3 548 823	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.13; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1798	Не применялся	3 925 716	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.5; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1782	Не применялся	3 447 186	Не применялся
Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.4; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1781	Не применялся	3 925 716	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, определены итоговые величины рыночных стоимостей объектов оценки (см. Раздел 9).

Общая итоговая величина рыночных стоимостей объектов оценки на дату оценки 20 марта 2019 г. с учетом округления составила:

32 627 000 (Тридцать два миллиона шестьсот двадцать семь тысяч) рублей

¹ Далее – объекты оценки

Рыночная стоимость отдельных объектов оценки представлена в следующей таблице 2 настоящего отчета.

Таблица 2

№ п/п	Оцениваемые объекты оценки	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.6; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1783	3 549 000
2	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.22; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1815	3 926 000
3	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.23; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1816	3 447 000
4	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.33; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1834	3 410 000
5	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.14; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1799	3 447 000
6	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.15; площадью 41,9 кв.м.	23:49:0402017:1800	3 549 000
7	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.13; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1798	3 926 000
8	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.5; площадью 40,7 кв.м.	23:49:0402017:1782	3 447 000
9	Жилая квартира, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 1726, кв.4; площадью 50,1 кв.м.	23:49:0402017:1781	3 926 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

Пылайковым Андреем Игоревичем.

Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 апреля 2021 г.

Оценщик _____ /Пылайков А.И./

Директор _____ /Пылайков А.И./

