



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 51-О/2017

от 31 августа 2017 года

**справедливой стоимости права собственности на
часть нежилого здания с переходом, общей
площадью 1 922,8 кв. м. и права собственности на
земельный участок, общей площадью 1 422 кв. м.,
расположенные по адресу:
Саратовская область, город Маркс,
ул. 5-я Линия, д. 60**

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 28 августа 2017 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «ЦФК «Русь»»

Москва, 2017

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. 905-500-99-71
e-mail: info@cfc-rus.com

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 20-Р2/8К-17 от 14.08.2017 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости прав собственности, принадлежащих владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Саратовская область, город Маркс, ул. 5-я Линия, д. 60.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка справедливой стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 28 августа 2017 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчет об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.



31.08.2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.7. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.8. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ОПИСАНИЕ МАРКСОВСКОГО РАЙОНА И ГОРОДА МАРКСА	11
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	11
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	17
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	17
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	30
6.3. Доходный подход	34
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	35
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	37
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	37
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	37
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	37
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	37
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	38
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	38
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	38
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	38
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	38
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	39
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	40
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	41
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	41
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	42

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на часть нежилого здания с переходом , назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60 , и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60
Адрес объекта	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60,
Правовой статус	Оценке подлежат права собственности на оцениваемый объект. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Права подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права серии 64 АВ № 813626 от 18 августа 2010 г и Свидетельством о государственной регистрации права серии 64 АВ № 813627 от 18 августа 2010 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС	
Затратный подход	4 047 424 (Четыре миллиона сорок семь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля.
Сравнительный подход	3 626 032 (Три миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч тридцать два) рубля.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 28 августа 2017 года составляет:

3 794 500 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: 3 625 500 (Три миллиона шестьсот двадцать пять тысяч пятьсот) рублей;

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 169 000 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 31 августа 2017 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 20-Р2/8К-17 от 14.08.2017 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в «МТС-Банк» (ПАО)
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика	РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков 30.06.2017г. за регистрационным № 1301, Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2017г. по 26.01.2018 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности	Смирнова А.А. – 8 лет
Степень участия в проекте	Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе	

3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **часть нежилого здания с переходом**, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, и право собственности на **земельный участок** общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2.

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежат права собственности на оцениваемый объект. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Права подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права серии 64 АВ № 813626 от 18 августа 2010 г и Свидетельством о государственной регистрации права серии 64 АВ № 813627 от 18 августа 2010 г.

1.6. Дата оценки объекта оценки

28 августа 2017 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

28 августа 2017 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 51-О/2017 от 31 августа 2017 года

1.9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За

достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.
- Справедливая стоимость объекта оценки рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости права собственности на объект оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на часть нежилого здания с переходом , назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60 , и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60 .
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“28” августа 2017 г.
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна

¹ См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 64 АВ № 813626 от 18.08.2010 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 64 АВ № 813627 от 18.08.2010 г.
3. Техпаспорт нежилого здания.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание Марковского района и города Маркса

Марковский район - один из приволжских районов Левобережья Саратовской области.

Площадь - 2,9 тыс. кв. км.

Население - 67,6 тысячи человек, в т. ч. в г. Марксе – 31,0 тысяча, 58 сел.

Район выделяется наибольшей долей немецкого населения в области, в связи с чем создана национально-культурная автономия немцев Поволжья.

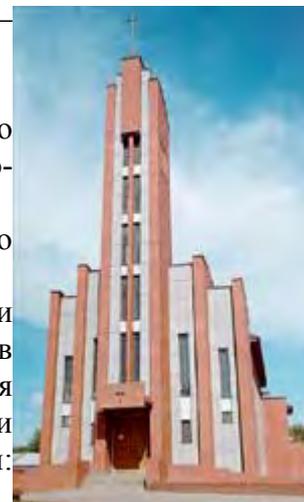
Находится в степной зоне заволжского террасового центрального ландшафтного района. Имеются нефть и газ.

Основу экономики составляют промышленное и сельскохозяйственное производства. На базе крупнейшего в области массива орошаемых земель сложилась специализация зерноживотноводческого направления с овощеводством и кормопроизводством. Действуют два крупных предприятия: заводы "Волгадизельаппарат" и "Агат".

Работают цирковой коллектив. 7 центров немецкой культуры, старейший в области музей краеведения. Действуют православная, лютеранская, католическая церкви, мусульманская мечеть.

Имеются сельскохозяйственный техникум, музыкальное, медицинское, 2 профессионально-технических училища.

Маркс (бывший Баронск) основан немецкими колонистами в 1765г., с 1918г. - город. Из достопримечательностей следует отметить музей краеведения с богатейшей экспозицией по истории немцев Поволжья, католический храм, построенный в 1995г., базу отдыха "Нива" АО "Югтрансгаз".



2.2. Сведения об объекте оценки

Объектом оценки является право собственности на **часть нежилого здания с переходом**, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, и право собственности на **земельный участок** общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.

Характеристики оцениваемой части нежилого здания с переходом представлены в Таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1. Описание части нежилого здания с переходом

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение здания	Административное
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Площадь застройки, кв. м.	483,1
Общая площадь, кв. м.	1922,8
Год постройки	1978
Конструктивная схема объекта	3 этажа + подвал
• Материал наружных стен	Ж/б панели
• Перегородки	Ж/б панели

• Фундаменты	Ленточные бетонные
• Перекрытия	Железобетонные
• Подвал	Имеется
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Централизованный
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Централизованная
• Отопление	Централизованное от квартальных котельных
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Приточно - вытяжная
• Телефон	Скрытая проводка
• Сигнализация	Пожарная, охранная
Физический износ здания на 2010 г.	35 %
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
• Высота, м.	h подв. = 2,15; h 1эт = 2,95, h 2эт = 2,95, h 3эт = 2,95
• Состояние	Неудовлетворительное
• Ремонт	Требуется капитальный ремонт

Описание земельного участка

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, общей площадью 1 422 кв. м., обусловленный договором купли-продажи № Р2/8к-ПЗП/10-6 от 07.06.2010. Кадастровый номер земельного участка: 66:44:09 01 02:0056.

На участке расположена часть нежилого здания с переходом. Часть земельного участка, площадью 483,1 кв. м., располагается непосредственно под зданием.

В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объекты. Обременения на оцениваемый участок не зарегистрированы.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2016 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала прошлого года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2017 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июле с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2017 г. реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле 2017 г. ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в июле 2017 г., по оценке, составил 27,5 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 16,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2017 г., по оценке, составило 10,2 млрд. долл. США, относительно июля 2016 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2017 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 11,4% (в июле 2016 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

Недвижимость России в 2017 года

Классификация торгово-офисной недвижимости представлена в Таблице 3.1.

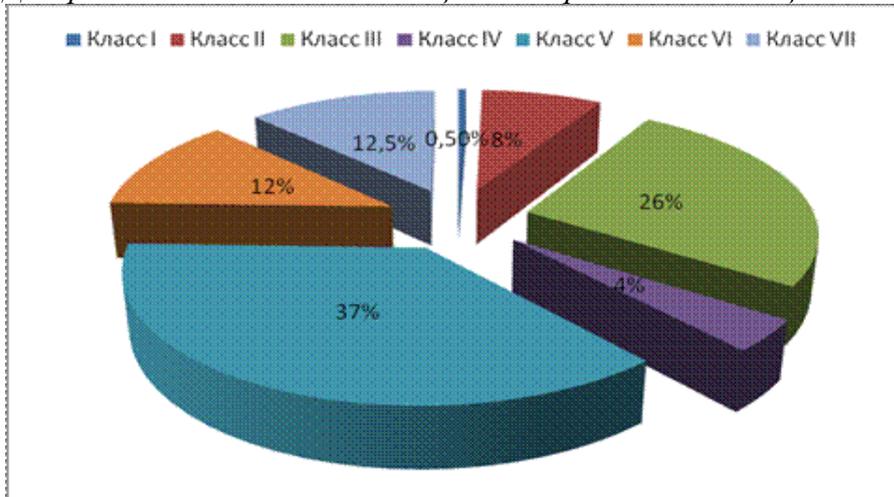
Таблица 3.1. Классификация торгово-офисной недвижимости Саратовской области

Наименование	Класс	Представление на рынке
Торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы,	I	Торговые комплексы в г. Саратов, Энгельс и Балаково (Триумф-молл и т. п.)

гипермоллы		
Торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты	II	Гипермаркеты в г. Саратов, Энгельс и Балаково (Лента, Летка, Метро, Реал и т. п.)
Супермаркеты и универсамы	III	Развитый сегмент рынка, встречается повсеместно, но новых объектов крайне мало – используются объекты постройки советских времен
Салоны, мебельные центры, техноцентры и т. п.	IV	Присутствуют на рынке
Универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.	V	Самый обширный сегмент рынка
Павильоны, киоски, «магазины-стекляшки»	VI	Данный сегмент рынка сокращается, после объявления властей «борьбы» с незаконными ларьками. Присутствует повсеместно, особенно на окраине
Нежилые помещения свободного назначения, как то: первые этажи и подвалы жилых домов. Между собой различаются качеством ремонта.	VII	Развитый сегмент рынка

Исходя из анализа представленной таблицы можно сделать следующие выводы: в областном центре имеются представители всех классов помещений, на периферии в области чаще встречаются представители классов 4 и ниже. Наибольшую долю составляют торговые площади класса V (37% площадей).

Диаграмма 3.1. Сегментация торговых помещений Саратовской области



Спрос на торгово-офисную недвижимость

Наиболее востребованными помещениями является III класс (33% на рынке аренды и 42% на рынке купли-продажи), что объясняется экспансией продовольственных торговых сетей («Магнит», «Пятерочка» и т. д.). На последнем месте находится класс IV (1% и 3% соответственно).

Ниже это представлено на диаграмме:

Диаграмма 3.2. Структура спроса на торговые помещения Саратовской области
 Торговые помещения



Анализ рынка предложений торгово-офисной недвижимости в Саратовской области

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах купли-продажи аналогичной недвижимости (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется некоторое количество предложений продажи и аренды. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости. При проведении анализа рынка на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

- Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст. 435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).
- Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование «частных» объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.
- Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной справедливой стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

После проведенных консультаций с риэлтерскими фирмами определено, что примерный срок экспозиции оцениваемых объектов на открытом конкурентном рынке составляет 6 месяцев.

Потенциальными покупателями объектов оценки могут выступать физические и юридические лица, с целью осуществления предпринимательской деятельности.

Вывод: Таким образом, ликвидность оцениваемых объектов в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как **средняя**.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости г. Маркса, то следует отметить, что данный рынок развит слабо. Это обуславливается в первую очередь низкой деловой активностью, которая характерна для многих небольших провинциальных городов России и последствиями финансового кризиса, начавшегося осенью 2008 года. На дату оценки в открытом доступе в коммерческом сегменте недвижимости на продажу представлены несколько торговых, офисных и производственных помещений. Рынок предложений по аренде помещений коммерческой недвижимости также представлен единичными предложениями.

Из проанализированных оценщиком предложений, взятых с сайтов агентств недвижимости г. Маркса, можно сделать следующие выводы: - цена предложения по продаже одного квадратного метра площадей коммерческой недвижимости составляет сейчас от 5 до 20 тыс. рублей. При этом выставленные на продажу здания и помещения коммерческого назначения продаются с земельными участками. Цена аренды 1 кв. м. офисных и торговых площадей на данный момент времени составляет от 70 рублей в месяц в зданиях, находящихся в промзонах на окраинах города до 250 рублей в центре Маркса.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для участка с существующими строениями заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;

- объект должен использоваться по другому назначению;
- продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования помещений с разным функциональным назначением: офисное, торговое, помещение для проведения досуга. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что объект находится в хорошем состоянии и используется в качестве офисно - торгового. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование под офисно - торговые.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве офисно - торгового.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($C_{17г}$):

$$C_{17г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - I_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем. уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$C_{\text{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки.

И_о – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г.) с применением:

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитана по формуле:

$$\text{СПВС} = V_0 * C_{69} * И_{84/69} * И_{тер.84/69} * И_{91/84} * (И_{сп}) * И_{2008/91} * И_{2017/2008}$$
, где:

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

V₀ – строительный объем объекта оценки, (по данным технического паспорта объекта оценки), куб.

C₆₉ - стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г. (Сборники УПВС № 26 1969 г. «Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения»)

И_{84/69} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г. (Постановление ГОССТРОЯ СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сменой стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек);

И_{тер.84/69} - территориального коэффициента к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления в цены 1984г. (Приложение № 2 в Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94);

И_{91/84} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г. (Письмо ГОССТРОЯ СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»);

И_{2008/91} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 1991 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02);

И_{2008/2001} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02)

На момент оценки, индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г., опубликованы не были. Оценщик применил (**И_{2017/2001}**) индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на II квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (письмо Минстроя РФ от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09);

И_{2017/2008} – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных

территориальных единичных расценок, на II квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (письмо Минстроя РФ от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09 / индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02).

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. **Физический износ** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. **Функциональный износ** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
3. **Внешний (экономический) износ** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{вни})), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$I_{вни}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Физический износ

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;

2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{л} + K_{р} + K_{у}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$K_{л}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{р}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{у}$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта, в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом

архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщик определил полную восстановительную стоимость объекта.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение справедливой стоимости участка земли;
- определение стоимости восстановления объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение справедливой стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Расчет стоимости земельного участка

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

В нашем случае объектом оценки является полное (абсолютное) право собственности на земельный участок. Выражением этого права является справедливая стоимость оцениваемого земельного участка.

Существует несколько методик для определения справедливой стоимости права собственности на застроенный земельный участок:

1. Капитализация земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Для целей настоящего Отчета при определении справедливой стоимости права собственности на земельный участок наиболее предпочтительным является применение подхода с точки зрения сопоставимых продаж земельных участков аналогичного назначения.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для определения справедливой стоимости использовались официальные данные по продаже земельных участков, расположенных в г. Марксе Саратовской области. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 4 земельных участка. Стоимость на объекты-аналоги корректировалась по следующим факторам:

- передаваемые права на земельный участок;
- финансовые условия;
- снижение стоимости в процессе торгов /условия продажи;
- дату выставления на торги/дату продажи;
- местоположение;
- площадь земельного участка;
- назначение участка.

Описание объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, и внесение корректировок, с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Таблица 6.1.1. Характеристики аналогов и последовательность внесения корректировок

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	-	70 000	250 000	130 000	130 000
Цена за 1 м. кв. руб.	-	117	156	144	130
Общая площадь, кв. м.	1 422	600	1 600	900	1 000
Поправка на объем	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	117	156	144	130
Поправка на торг	,	0,87	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113

Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категория земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Разрешенное использование	ИЖЗ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправка на разрешенное использование	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс			
Поправка на местоположение объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	102	136	126	113
Количество поправок		1	1	1	1
Веса		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 м. земли, руб.	119				
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	169 291				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на земельный участок на дату оценки, округленно составляет:

169 000 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей.

При определении восстановительной стоимости части нежилого здания с переходом использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Восстановительная стоимость объекта оценки рассчитана по формуле:

$$\text{СПВС} = V_0 * C_{69} * I_{84/69} * I_{тер.84/69} * I_{91/84} * (И_{сп}) * I_{2008/91} * I_{2017/2008}$$
, где:

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

V₀ – строительный объем объекта оценки, (по данным технического паспорта объекта оценки), куб.

C₆₉ - стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 г. (Сборники УПВС № 26 1969 г. «Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения»)

I_{84/69} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г. (Постановление ГОССТРОЯ СССР от 11.05.1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сменой стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек);

I_{тер.84/69} - территориального коэффициента к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления в цены 1984г. (Приложение № 2 в Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94);

I_{91/84} - индекса пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г. (Письмо ГОССТРОЯ СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»);

I_{2008/91} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 1991 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02);

I_{2008/2001} – индекса изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02)

На момент оценки, индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на III квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г., опубликованы не были. Оценщик применил (**I_{2017/2001}**) индексы изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на II квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (письмо Минстроя РФ от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09);

I_{2017/2008} – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на II квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (письмо Минстроя РФ от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09 / индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2008 г. к уровню баз 2001 по субъектам РФ (Приложение к письму Федерального агентства по строительству и жилищно - коммунальному хозяйству от 16.01.2008 г. № ВБ-82/02)

Расчет полной восстановительной стоимости части нежилого здания с переходом представлен в Таблице 6.1.2.

Таблица 6.1.2. Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Количественный показатель
Строительный объем части нежилого здания с переходом (V), м. куб.	6706,3
№ Сборника УПВС	18
№ таблицы Сборника УПВС	36 г
Стоимость единицы строительного объема по Сборнику УПВС в ценах 1969г. (Сед), руб.	21,4
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г., (И84/69)	1,18
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1984г., (Итер84/69)	1,03
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г., (И91/84)	1,66
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1991г., (Итер91/84)	0,98
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 1991г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/91)	47,73
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/2001)	4,6
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены II квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2001)	6,79
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2008г. в цены II квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2008)	1,48
Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	19 991 875

Расчет износа

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический)

Физический износ

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщик использовал нормативы физического износа здания на основании нормативного Сборника ВСН 53-86 (р).

Таблица 6.1.3. Определение физического износа части нежилого здания с переходом

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес, %	Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ	Примерный состав	Уд. % износа
---------------------------------------	-----------------------------------	------------	-----------------	-----------------------	------------------	------------------	--------------

ВНХ элементов					%	работ	
Фундаменты	Ленточно - бетонный	4	Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм	90	Затирка трещин	3,6
Стены и перегородки	Ж/б панели	26	Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности	Ширина трещины до 1 мм	85	Заделка трещин и выбоин	22,1
Перекрытия и покрытия	Ж/б	11	Множественн ые усадочные трещины	Ширина трещин до 2 мм	85	Расшив ка швов	9,4
Кровли	Мягкая рулонная	8	Вздутие поверхности, трещины, разрывы требующие замены до 10% кровли	Ширина трещин до 3 мм	60	Ремонт кровли, желобов местами	4,8
Полы	Плиточны е	11	Отсутствие отдельных плиток	-	70	Реставр ация плиточн ого покрыт ия	7,7
Проемы	Простые деревянны е	9	Оконные рамы рассохлись. Дверные коробки просели	Ширина трещины до 1 мм	80	Заделка трещин и выбоин	7,2
Отделочные работы	Побелка, покраска	6	Потемнения и загрязнения окрасочного слоя	Отслоения окрасочного слоя на 50% площади	80	Промыв ка поверхн ости и окраска	4,8
ВСТР и электроустр ойства	Соответств уют выбранном у образцу	23	Капельные трещины в местах резьбовых соединений	-	85	Замена элемент ов	19,55
Прочие работы	Отмостки	2	Трещины и разрушения в отмостках	Разрушения на 40% площадей	75	Заливка трещин	1,5
Итого		100					80,6

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном

обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости.

Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Учитывая, что в своем сегменте оцениваемое здание входит в число лучших объектов г. Маркса, а также с учетом того, что инженерные сооружения, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства, функционирующие в здании, соответствуют современным требованиям, оценщик определил функциональный износ равным 0%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

В связи с тем, что оцениваемый объект находится в центре г. Маркса и собственник планирует использовать его с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик определил внешний (экономический) износ равным 0%.

Определение справедливой стоимости затратным методом

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом составляет:

Таблица 6.1.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование показателей	Значение показателей
Полная восстановительная стоимость, руб.	19 991 875
Совокупный износ	80,60%
Стоимость с учетом износа, руб.	3 878 424
Стоимость земельного участка, руб.	169 000
Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.	4 047 424

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет:

4 047 424 (Четыре миллиона сорок семь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на **часть нежилого здания с переходом**, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**, и право собственности на **земельный участок** общей площадью 1422 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64:44:090102:0056, расположенный по адресу: **Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60**.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все стоимости даны без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристики аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	5 680 000	13 000 000	3 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	2 954	2 522	3 000
Общая площадь, кв. м.	1 922,8	1923	5 155	1 000
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс

Состояние объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	tvoyadres.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, передаваемые права, местоположение, этаж, расположение относительно основных магистралей, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались августовские (2017) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риэлторами, работающими на данном сегменте рынка, и принят коэффициент корректировки 1 относительно цен всех аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе информации из справочника СРК-2015 г.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %%

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	-	9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Минск, март 2015	4-6	8-9 (7,5)	-	6-12 (9)	-	9-12 (10,5)	-	10-11 (10,5)	-
Минск, ноябрь 2014 г.	2	7-8 (7,5)	-	6-10 (8)	-	8-10 (9)	-	9-11 (10,0)	6-8 (7)
Средние города*									
Владивосток	2-6 (4)	9-11 (10)	-	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	-
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	7-11 (9)	8-15 (11,5)	-	6-14 (10)	6-9 (7,5)	8-15 (11,5)	12-16 (14)
Омск	6	8-10 (9)	8-11 (9,5)	10-12 (11)	8	9-14 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-
Ставрополь	-	8-12 (10,0)	7-10 (8,5)	9-15 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-18 (15)	12-16 (14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	8-13 (10,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	8-10 (9)	6	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	8	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Оценщик счел правильным ввести наиболее максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,89 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-

аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщики ввели с коэффициентом 1.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в городе Марксе Саратовской области в непосредственной близости друг от друга и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. На основе анализа рынка коммерческой недвижимости, оценщик применил для всех аналогов корректировку с коэффициентом 0,75.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.2.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	5 680 000	13 000 000	3 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	2 954	2 522	3 000
Общая площадь, кв. м.	1 922,8	1 923	5 155	1 000
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 954	2 522	3 000
Поправка на торг	-	0,89	0,89	0,89
Цена с учетом корректировки	-	2 629	2 244	2 670
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 629	2 244	2 670

Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 629	2 244	2 670
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 629	2 244	2 670
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 60	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс	Саратовская область, г. Маркс
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 629	2 244	2 670
Состояние/внешний вид объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	-	0,75	0,75	0,75
Цена с учетом корректировки	-	1 972	1 683	2 003
Количество поправок	-	2	2	2
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 886			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 626 032			

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

3 626 032 (Три миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч тридцать два) рубля.

6.3. Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров,

определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это состояние объекта оценки, которое является не удовлетворительным, что делает его не ликвидным на арендном рынке недвижимости, так как потенциальный арендатор при подборе помещения или здания, будет рассматривать в первую очередь предложения в удовлетворительном состоянии, в которые не придется проводить ремонтные работы, влекущие за собой дополнительный затраты.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

Таким образом, использование затратного и сравнительного подходов в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены три подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

4 047 424 (Четыре миллиона сорок семь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

3 626 032 (Три миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч тридцать два) рубля.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости нежилого помещения

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	9	0	6
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	0	6
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	9	0	6
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	0	6
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	0	6
Сумма	45	0	30
Сумма значений	75		
Весовой коэффициент	0,60	0,00	0,40
Справедливая стоимость по подходам, руб.	3 626 032	0	4 047 424
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	3 794 588		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) прав собственности на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я Линия, д. 60, по состоянию на 28 августа 2017 года составляет округленно:

3 794 500 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: **3 625 500 (Три миллиона шестьсот двадцать пять тысяч пятьсот) рублей;**

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: **169 000 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей.**

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость (без учета НДС) прав собственности на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я Линия, д. 60, по состоянию на 28 августа 2017 года составляет округленно:

3 794 500 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: 3 625 500 (Три миллиона шестьсот двадцать пять тысяч пятьсот) рублей;

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 169 000 (Сто шестьдесят девять тысяч) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Оценщик

31 августа 2017 года.



Фомичев Г.А.

Смирнова А.А.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- 8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2017г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2017;
15. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

повторное, взамен свидетельства : серия 64-АВ № 813516 , дата выдачи 05.08.2010

Дата выдачи:

"18" августа 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 07.06.2010 №Р2/8к-ПЗП/10-6

• Акт приема-передачи земельного участка и нежилого здания от 07.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Часть нежилого здания с переходом, назначение: нежилое, общая площадь 1922,8 кв. м, инв.№ 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит. АА1, адрес объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.5 Линия, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-41/033/2010-224

Регистратор

Шамин В. А.



(подпись)

64-АВ 813626

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ



САРАТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Шамин В. А.

М.П.

(подпись)

64



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

повторное, взамен свидетельства : серия 64-АВ № 813517 , дата выдачи 05.08.2010

Дата выдачи:

"18" августа 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 07.06.2010 №Р2/8к-ПЗП/10-6

• Акт приема-передачи земельного участка и нежилого здания от 07.07.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев (Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Рентный 2"), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации производственной базы, общая площадь 1422 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.5 Линия, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:09 01 02:0056

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-41/033/2010-239

Регистратор

Шамин В



(подпись)

64-АВ 813627



ДОГОВОР № Р2/8к-ПЗП/10-6
КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Саратовская область, город Маркс,
седьмого июня две тысячи десятого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017», зарегистрированное 26 мая 2000 года Администрацией города Саратова за № 011810609, внесенное 03 декабря 2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Саратова в ЕГРЮЛ за ОГРН 1026403352832, ИНН 6454048117, КПП 644301001, имеющее юридический адрес: 413090, Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60, в лице **Директора Пахомова Сергея Валентиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Продавец**", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Покупатель**", с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – "**Стороны**",

заключили настоящий договор, составленный в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора принадлежащие Продавцу по праву собственности:

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, площадью 1 422,00 (Одна тысяча четыреста двадцать два и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 64:44:09 01 02:0056, расположенный землях населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: размещение и эксплуатация производственной базы, (именуемый в дальнейшем **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**);

- **часть нежилого здания с переходом**, расположенная на указанном **ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, имеющая общую площадь 1922,8 (Одна тысяча девятьсот двадцать два и 8/10) кв.м., инвентарный номер 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит.А,А1. назначение нежилое, (именуемая в дальнейшем **ЗДАНИЕ**).

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» приобретаемые по настоящему Договору **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЗДАНИЕ** с момента государственной регистрации перехода права собственности включаются в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», являются общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

1.2. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** и **ЗДАНИЕ** принадлежат Продавцу на праве собственности на основании:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18 декабря 2003 года; Договора об отступном от 27 декабря 2003 года; Акта приема-передачи от 27 декабря 2003 года. Право собственности на **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 64 АБ № 347649, выданным 12 июля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (повторное, взамен свидетельства серия 64 АБ № 241101 выдано 29 марта 2006 года); запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 64-64-28/010/2006-264 от 29 марта 2006 года;

- **ЗДАНИЕ** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18 декабря 2003 года; Договора об отступном от 27 декабря 2003 года; Акта приема-передачи от 27 декабря 2003 года; Изменения в устав ООО «Торговый дом 2017» от 06 марта 2006 года. Право собственности⁴⁷ на **ЗДАНИЕ** подтверждается Свидетельством о

государственной регистрации права Серия 64 АБ № 498181, выданным 05 декабря 2006 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (повторное, взамен свидетельств серия 64 АБ № 241100 выдано 29 марта 2006 года; серия 64 АБ № 347648 выдано 12 июля 2006 года); запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 64-64-28/010/2006-265 от 29 марта 2006 года.

1.3. По согласованию сторон указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ оцениваются и продаются по цене в размере **11 744 163,67 (Одиннадцать миллионов семьсот сорок четыре тысячи сто шестьдесят три и 67/100) рублей** (НДС не облагается в связи с применением УСН), из них:

- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК продается за **806 170,00 (Восемьсот шесть тысяч сто семьдесят и 00/100) рублей**;

- ЗДАНИЕ продается за **10 937 993,67 (Десять миллионов девятьсот тридцать семь тысяч девятьсот девяносто три и 67/100) рублей**.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ никому не проданы, не подарены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением ипотеки ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ, а так же прав аренды на часть ЗДАНИЯ, не обременены, ограничений в пользовании ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ не имеется.

1.5. Продавец обязуется предпринять все необходимые действия по снятию обременения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ (ипотеки в силу договора) не позднее даты регистрации перехода права собственности по настоящему Договору на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ к Покупателю.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Расчеты между сторонами производятся посредством перечисления Покупателем денежных средств, составляющих цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ на банковский счет Продавца № 40702810990190000037, открытый в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк».

2.2. Покупатель обязуется перечислить денежные средства, составляющие цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на банковский счет Продавца.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору и до момента полной оплаты Покупателем указанного имущества **право залога у Продавца на указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ не возникает**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В день подписания настоящего договора передать Покупателю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ с подписанием передаточного Акта о передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

Обязанность по передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ Покупателю считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приёма-передачи по текущему Договору. Одновременно с Актом приёма-передачи Продавец передаёт копии документов на отчуждаемое имущество: Свидетельства о государственной регистрации права на отчуждаемое имущество, Технический и кадастровые паспорта на отчуждаемое имущество, подлинные экземпляры договоров со всеми приложениями, изменениями и дополнениями к ним, заключенных в отношении отчуждаемого имущества (договоры аренды, договоры на предоставление коммунальных услуг, по техническому обслуживанию и эксплуатации, иные договоры).

3.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить со своей стороны наличие всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору, оформленных надлежащим образом в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997

года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.1.3. В определенный Покупателем день и время присутствовать лично или через уполномоченного представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, с комплектом документов, указанных в п.3.1.2. настоящего Договора.

3.1.4. С даты подписания настоящего договора и до государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору не ухудшать состояния ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ, не сдавать их в аренду, наем, безвозмездное пользование, не совершать действий, направленных на обременение их правами пользования третьих лиц, а также иными имущественными правами третьих лиц.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств от Покупателя.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемые ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по цене, указанной в п.1.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В момент подписания настоящего Договора принять ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ с подписанием соответствующего Акта приема-передачи.

3.3.3. Известить Продавца о дне и времени его присутствия в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области (п.3.1.3. настоящего Договора).

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ.

4.3. Настоящий Договор действует до момента исполнения Покупателем и Продавцом своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.4. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в договоре денежной суммы;
- передачи Продавцом и принятия Покупателем ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ЗДАНИЯ по передаточному акту.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.6. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору и к Покупателю может производиться как с личным участием Покупателя и Продавца, так и доверенным лицом, действующим от имени Покупателя и/или Продавца. В случае участия доверенного лица в процедуре государственной регистрации, в дату подписания настоящего Договора Покупатель и/или Продавец выдает на имя доверенного лица, нотариально удостоверенную доверенность на осуществление всех необходимых действий по государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору.

4.7. Покупатель и Продавец оплачивают все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ЗДАНИЕ по настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

4.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

4.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.10. Переход права собственности и право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2» подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской

области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью
«Торговый дом 2017»

ИНН 6454048117, КПП 644301001,
ОГРН - 1026403352832
Р/с 40702810990190000037
в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк»,
к/с 30101810000000000848,
БИК 046311848
Юр. адрес: 413092, РФ, Саратовская область, г.
Маркс, ул. 5-я Линия, 60.

Директор

/С.В. Пахомов/

Главный бухгалтер

не предусмотрен

МП



ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»

ИНН 7723625776
ОГРН 1077759414281
р/с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО) г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Юр. адрес: 127106, город Москва, ул.
Гостиничная, дом 10В, строение 1

Генеральный директор

/Н.Г.Савина/

Главный бухгалтер



/Р.Р. Глухова/

Прошито и пронумеровано

51 (двадцать) листа (ов)

Н.Г. Савина Н.Г., Генеральный директор
СОО УЖ "Надежное управление"



АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Саратовская область, город Маркс, седьмого июля две тысячи десятого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом 2017», зарегистрированное 26 мая 2000 года Администрацией города Саратова за № 011810609, внесенное 03 декабря 2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Саратова в ЕГРЮЛ за ОГРН 1026403352832, ИНН 6454048117, КПП 644301001, имеющее юридический адрес: 413090, Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60, в лице **Директора Пахомова Сергея Валентиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – "Стороны",

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнении **ДОГОВОРА № Р2/8к-ПЗП/10-6 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ** составленного **07 июня 2010 года** в простой письменной форме (далее Договор), Продавец передает, а Покупатель принимает:

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, площадью 1 422,00 (Одна тысяча четыреста двадцать два и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 64:44:09 01 02:0056, расположенный землях населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: размещение и эксплуатация производственной базы, (именуемый в дальнейшем **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**);

- **часть нежилого здания с переходом**, расположенная на указанном **ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** по адресу: **Саратовская область, город Маркс, улица 5-я Линия, дом 60 (Шестьдесят)**, имеющая общую площадь 1922,8 (Одна тысяча девятьсот двадцать два и 8/10) кв.м., инвентарный номер 63:226:001:004000220:А:А1:а:20000, лит.А,А1, назначение нежилое, (именуемая в дальнейшем **ЗДАНИЕ**).

2. С момента подписания настоящего Акта обязательство Продавца по передаче **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **ЗДАНИЯ** считаются исполненными.

3. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

4. Расчеты между Сторонами производятся на условиях, установленных указанным договором. Стороны претензий друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт приема-передачи **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** и **НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ** составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной регистрационной службы по Саратовской области, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью
«Торговый дом 2017»

ООО Управляющая компания «Надежное
управление» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»

ИНН 6454048117, КПП 644301001,
ОГРН - 1026403352832
Р/с 40702810990190000037
в Саратовском филиале ОАО АКБ «Росбанк»,
к/с 3010181000000000848,
БИК 046311848
Юр. адрес: 413092, РФ, Саратовская область, г.
Маркс, ул. 5-я Линия, 60.

ИНН 7723625776
ОГРН 1077759414281
р/с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО) г. Москва
к/с 3010181060000000232
БИК 044525232
Юр. адрес: 127106, город Москва, ул. Гостиничная,
дом 10В, строение 1

Директор

/С.В. Пахомов/

мп

Генеральный директор

/Н.Г.Савина/



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

права общей долевой собственности на земельный участок площадью 13 кв. м

участка д.о.о. № 64-64-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



Печатать
Государственный регистратор
Р. А. Шакин
Листов

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

права общей долевой собственности на часть нежилой здания площадью 13 кв. м

участка д.о.о. № 64-64-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

доверительного управления

участка д.о.о. № 64-64-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

доверительного управления

участка д.о.о. № 64-64-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



Инвентарный номер

63:226:001:004000220:AA1a:20000

Реестровый номер

250806:001:004000220

Кадастровый номер

64 : 44 : 09 01 02 : 0056 :
63:226:001:004000220:AA1a:20000

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Часть нежилого здания с переходом

Изготовлен

13.09.2006

адрес объекта :

область

САРАТОВСКАЯ

район (город)

МАРКС

населённый пункт

МАРКС город

улица

5-я Линия улица

дом №

60

Назначение

Часть нежилого здания

Использование

Часть нежилого здания



I. Сведения о принадлежности объекта

Форма собственности	Субъект права	Доля	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права
Частная собственность юридических лиц	Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом 2017"	1/1	акт приема - передачи от 27.12.2003	Свидетельство о госрегистрации № АБ № 241100 от 29.03.2006

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем-этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
A	Подвал основного строения	подвал основного строения	0	1	1978	-	461,5	Общая площадь (кв. м)
A	Часть нежилого здания	Часть нежилого здания	3	0	1978	-	1322,7	Общая площадь (кв. м)
A1	Переход нежилого здания	Отапливаемая пристройка	2	0	1978	-	138,6	Общая площадь (кв. м)
a	Холодная пристройка	Холодная пристройка	1	0	1978	-	34,8	Площадь застройки (кв. м)

III. Исчисление площадей, объемов и иных параметров объектов (частей объектов)

Литера	Формула расчета площади по наружному обмеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчета количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
A	$30,75 \times 16,40$	0,0	2,45	$504,3 \times 2,45$	1235,5	куб. м	
A	$24,45 \times 16,40 - 3,25 \times 6,45$	380,0	9,75	$(24,45 \times 16,40 - 3,25 \times 6,45) \times 3,25 + (16,40 \times 36,65 - 3,65 \times 6,00) \times 3,25 + (16,40 \times 33,27 - 0,80 \times 3,00 - 2,65 \times 6,40) \times 3,25$	4827,7	куб. м	
A1	$4,55 \times 15,00$	68,3	6,5	$(4,55 \times 15,0) \times 3,25 + (6,50 \times 15,00) \times 3,25$	538,7	куб. м	
a	$5,80 \times 6,00$	34,8	3	$34,8 \times 3$	104,4	куб. м	

Константин Сергеевич



IV. Определение стоимости объекта и его элементов

Итого	Код	Разр.	Разр.	Ед. изм.	Кол-во	Стр.	Кол-во	Товар на	проче.	Стр.	Вост.	Индекс	Вост.	Цены	Цены
	объекта	лица	дел	реция	единиц	единицы	нало	аналога	коэфф.	коэфф.	стоимость	коэфф.	стоимость	коэфф.	стоимость
A	28	90	a	куб.м.	4827,7	24,90	1	0,896	0,94	20,97	101245	41,5820	4209969	22	3283776
A	28	90	a	куб.м.	1235,5	24,90	1	0,723	0,752	13,54	16726	41,5820	695500	26	514670
A1	28	85	a	куб.м.	538,7	19,10	1	0,795	1	15,18	8176	41,5820	339974	27	248181
a	33	10	d	куб.м.	104,4	56,30	1	1	1	56,30	5878	41,5820	244419	25	183314
Итого по объекту											132025		5489862		4229941

V. Благоустройства, кв.м

Итого	Водо-провод	Кана-лизация	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб-жение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоро-провод
A	1922,8	1922,8	1922,8	-	1922,8	централизованное от квартальных котельных	1922,8	-	-	-

Назначение		подвал основного строения		Группа капитальности		I		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты	бетонный ленточный	25	удовлетворительное	6	1,00	6,00	1,00
2	Стены и перегородки	Ж/Б блоки	25	удовлетворительное	26	1,00	26,00	6,00
3	Перекрытия	железобетонные	25	удовлетворительное	8	1,00	8,00	2,00
4	Крыши		0		11	0,00	0,00	0,00
5	Полы	бетонные	30	удовлетворительное	9	1,00	9,00	2,00
6	Проемы		0		10	0,00	0,00	0,00
7	Отделочные работы		0		6	0,00	0,00	0,00
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	соответствуют выбранному образцу	25	удовлетворительное	19	0,96	18,30	4,50
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	30	удовлетворительное	5	1,00	5,00	1,50
Итого							72,3	26,00

Литера		Назначение		Группа капитальности		I		
A		Часть нежилого здания						
Название		Часть нежилого здания		Группа капитальности		I		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты		0		6	0,00	0,00	0,00
2	Стены и перегородки	ж/б панели	30	удовлетворительное	26	1,00	26,00	7,80
3	Перекрытия	железобетонные	25	удовлетворительное	8	1,00	8,00	2,00
4	Крыши	рулонная кровля совмещённая с перекрытием	30	удовлетворительное	11	1,00	11,00	3,30
5	Полы	плиточные			9	1,00	9,00	1,80
6	Проемы	простые в шпунт	20	хорошее	10	1,00	10,00	2,50
7	Отделочные работы	обычная	5	хорошее	6	1,00	6,00	0,30
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	соответствуют выбранному образцу	5	хорошее	19	0,77	14,60	0,73
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	30	удовлетворительное	5	1,00	5,00	1,50
Итого							89,6	22,00

Литера		Назначение		Группа капитальности		I		
A1		Отапливаемая пристройка						
Название		Переход нежилого здания		Группа капитальности		I		
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты	из железобетонных блоков	25	удовлетворительное	9	0,85	7,64	1,91
2	Стены и перегородки	кирпич	30	удовлетворительное	21	0,85	17,83	5,35
3	Перекрытия	железобетонные	25	удовлетворительное	14	1,00	14,00	3,50
4	Крыши	рулонная кровля совмещённая с перекрытием	30	удовлетворительное	4	1,00	4,00	1,20
5	Полы	бетонные	30	удовлетворительное	8	1,00	8,00	2,40
6	Проемы	металлические	25	удовлетворительное	10	1,00	10,00	2,50
7	Отделочные работы		0		16	0,00	0,00	0,00
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	соответствуют выбранному образцу	25	удовлетворительное	9	1,00	9,00	2,25
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	30	удовлетворительное	9	1,00	9,00	2,70
Итого							79,5	27,00

5-я линия, 60



№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Количество элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Корректирующий коэффициент	Удельный вес по образцу	Объем
1	Конструкция	металл	25	удовлетворительное	82	1,00	82,00	20,60
2	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства.	соответствуют выбранному образцу	25	удовлетворительное	18	1,00	18,00	4,50
Итого							100	25

VIII. Экспликация к поэтажному плану строения

Этаж	Код	№ по плану	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь		Внутренняя площадь	
					Основная	Вспомогательная		
A	0	44	лестничная клетка	6,06*2,98				
A	0	45	подвальное помещение	12,07*15,50-0,3*0,3*6-0,15*0,30-6,36*3,13			18,1	
A	0	46	подвальное помещение	17,98*15,45-0,3*0,3*8-0,25*0,3*4			166,6	
Итого по 0 этажу							276,8	
Итого по литере "А"					0,0	0,0	461,5	
A	1	1	тамбур	2,80*1,48			4,1	2,95
A	1	2	тамбур	3,22*1,43			4,6	2,95
A	1	3	коридор	7,14*3,11+6,07*2,98-0,33*0,4*2,0			40	2,95
A	1	4	лестничная клетка	5,80*3,05			17,7	2,95
A	1	5	фойе	17,81*9,17+1,55*5,72+6,20*5,99+3,06*6,97+2,78*0,11-1,20	229,8		229,8	2,95
A	1	6	подсобное	2,60*1,37			3,6	2,95
A	1	7	подсобное	2,90*1,54+5,69*2,96			21,3	2,95
A	1	8	помещение	2,93*6,19	18,1		18,1	2,95
Итого по 1 этажу					247,9	0,0	330,2	
A	2	9	лестничная клетка	6,10*3,10			18,9	2,95
A	2	10	помещение	5,82*6,23-0,12	36,1		36,1	2,95
A	2	11	туалет	2,45*2,08-0,30*0,90			4,8	2,95
A	2	12	помещение	5,85*6,20-2,23*2,61-0,15*0,40	30,4		30,4	2,95
A	2	13	помещение	5,83*6,19	36,1		36,1	2,95
A	2	14	складское	5,24*6,18-1,45*3,40	27,5		27,5	2,95
A	2	15	складское	5,90*4,28+1,74*2,97	30,4		30,4	2,95
A	2	16	помещение	6,14*5,85-0,15*0,40	35,9		35,9	2,95
A	2	17	помещение	5,81*6,16-1,71*1,52	33,2		33,2	2,95
A	2	18	помещение	5,84*6,18-0,15*0,40	36,0		36	2,95
A	2	19	коридор	1,52*1,44+0,1*1,24+11,96*2,82+1,9*9*6,31+11,87*9,17+1,93*5,91+0,29*2,84-0,90			168,8	2,95
A	2	20	помещение	6,21*6,16	38,3		38,3	2,95
A	2	21	помещение	4,00*5,91-0,40*0,3-0,15*0,40	23,5		23,5	2,95
Итого по 2 этажу					327,4	0,0	519,9	
A	3	22	лестничная клетка	6,15*3,10			19,1	2,95
A	3	23	помещение	2,85*6,20-0,12*0,97-0,15*0,40	17,5		17,5	2,95
A	3	24	помещение	2,81*6,19	17,4		17,4	2,95
A	3	25	туалет	2,52*2,42-0,30*0,90			5,8	2,95
A	3	26	помещение	5,91*6,23-2,62*2,68-0,15*0,4*2,0	29,7		29,7	2,95
A	3	27	помещение	2,96*6,20	18,4		18,4	2,95
A	3	28	помещение	2,70*6,13	16,6		16,6	2,95
A	3	29	помещение	5,74*6,08-0,15*0,4	34,9		34,9	2,95
A	3	30	помещение	2,90*6,15	17,8		17,8	2,95
A	3	31	коридор	25,97*2,85			74	2,95
A	3	32	помещение	2,80*6,15-0,15*0,4	17,2		17,2	2,95
A	3	33	помещение	5,85*6,15-0,30*0,40	35,9		35,9	2,95
A	3	34	помещение	2,85*6,15	17,5		17,5	2,95
A	3	35	помещение	2,90*6,15-0,15*0,40	17,8		17,8	2,95
A	3	36	помещение	2,85*6,15	17,5		17,5	2,95
A	3	37	помещение	2,90*6,15-0,15*0,40	17,8		17,8	2,95
A	3	38	помещение	2,90*6,15-0,15*0,40	17,8		17,8	2,95
A	3	39	помещение	6,06*5,98-0,38*0,40	36,1		36,1	2,95
A	3	40	коридор	6,00*5,84-0,30*0,40-0,30*0,40			34,8	2,95
Итого по 3 этажу					329,6	0,0	463,6	
Итого по литере "А"					905,2	0,0	1322,7	
A1	1	41	тамбур	1,45*2,23			3,2	2,95
A1	1	42	котельная	3,90*15,00-1,70*2,57			54,1	2,95
Итого по 1 этажу					0,0	0,0	57,3	
A1	2	43	подсобное	5,45*14,91			81,3	2,95
Итого по 2 этажу					0,0	0,0	81,3	
Итого по литере "А1"					0,0	0,0	138,6	

5-я линия, 60



IX. Экспликация площади земельного участка

по документам	Площадь участка			
	застроенная строения	застроенная сооружения	незастроенная грунт	незастроенная зеленые насаждения
1422,00	483,10	0,00		

X. Сведения об обследовании объекта.

Дата	Ф.И.О. и подпись техника	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Печать
25.08.2006	Трембач Л. Н. <i>Трембач</i>	Алейникова Л.Б. <i>Алейникова</i>	М.П.

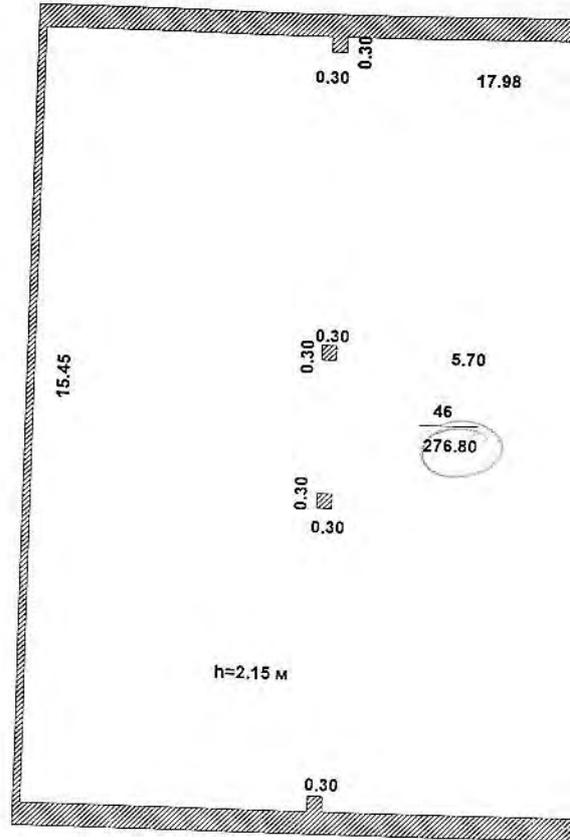
XI. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	ПЛАН	3



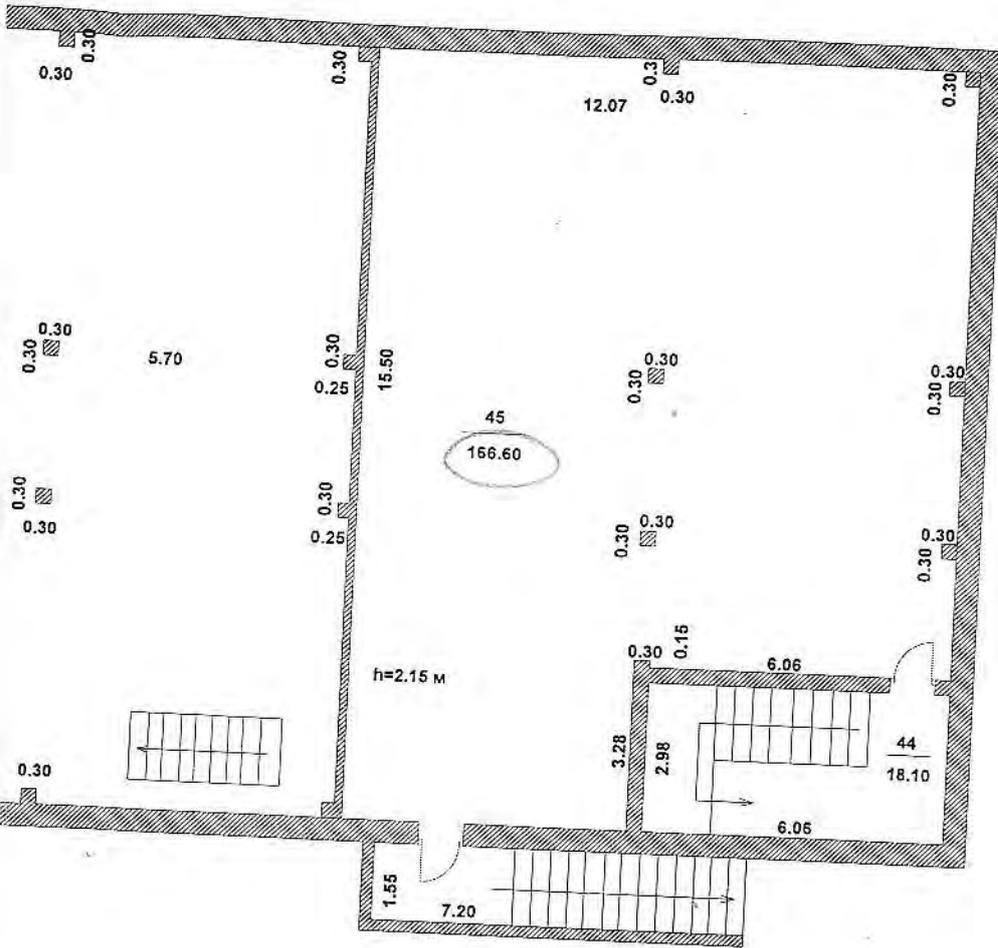
5-я линия, 60

Николаев



Копия № 61

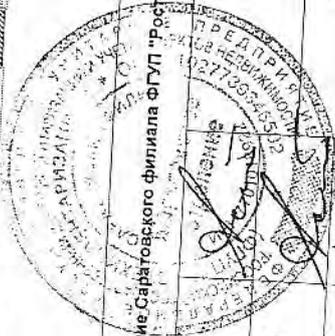
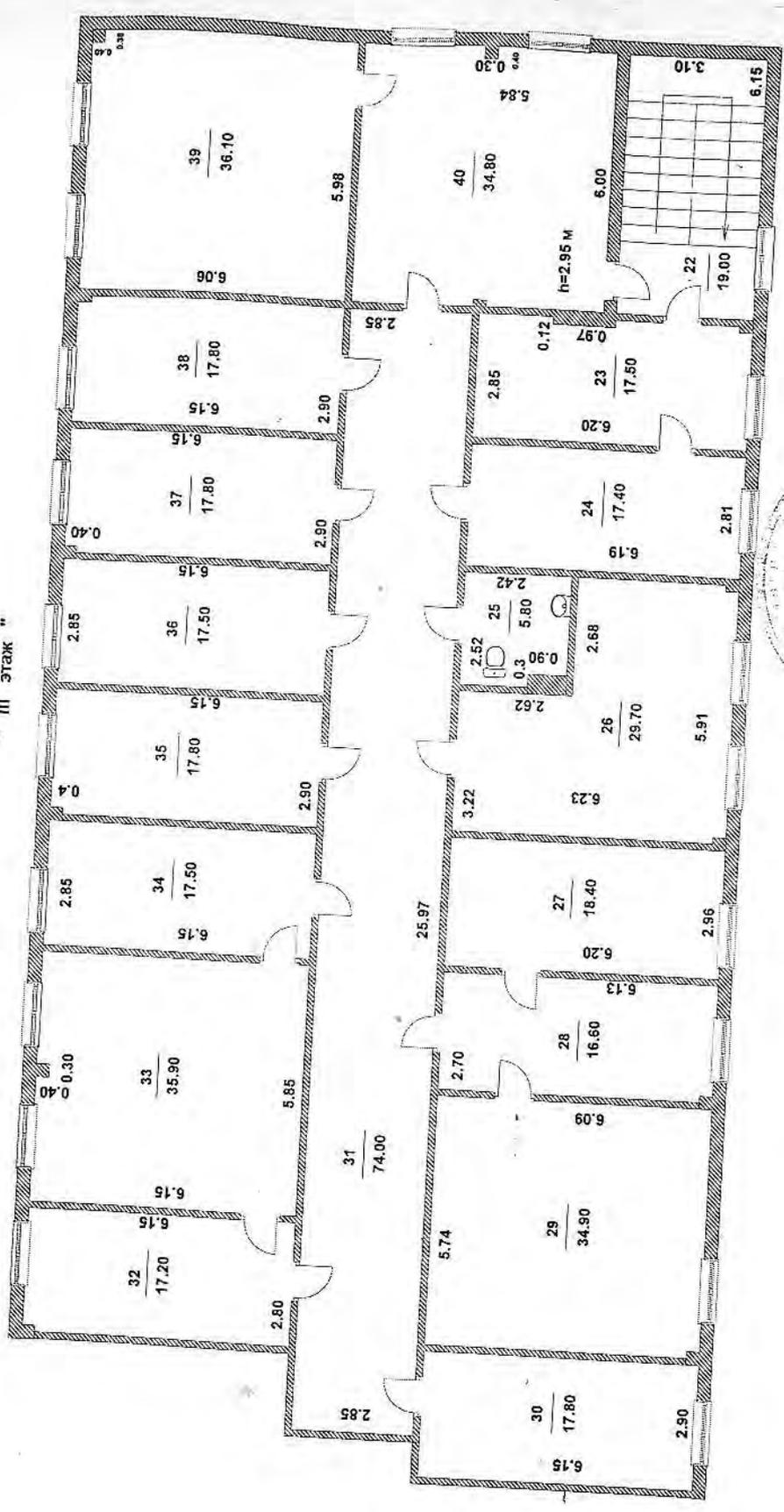
" Подвал "



Марковское отделение Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"

Начальник: 13.09.06	Болдырев Н. С.	План поэтажный (ситуационный) нежилого здания, подвал (объекта или части объекта)	62	г. Маркс, 5 линия № 60 (адрес объекта или части объекта)	Лист 3 Листов 3
Проверил: 13.09.06	Алейникова Л.				
Исполнитель: 13.09.06	Трембач Л.Н.				

" III этаж "



Марковское отделение Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Начальник: 13.09.06	Болдырев Н.А.
Проверил: 13.09.06	Алейникова Л.Б.
Исполнитель: 13.09.06	Трембач Л.Н.
План поэтажный (ситуационный) нежилого здания с переходом, 2 и 3 этаж (объекта или части объекта)	
г. Маркс, 5 линия № 60 (адрес объекта или части объекта)	
Лист 2	Листов 3
Масштаб 1: 150	

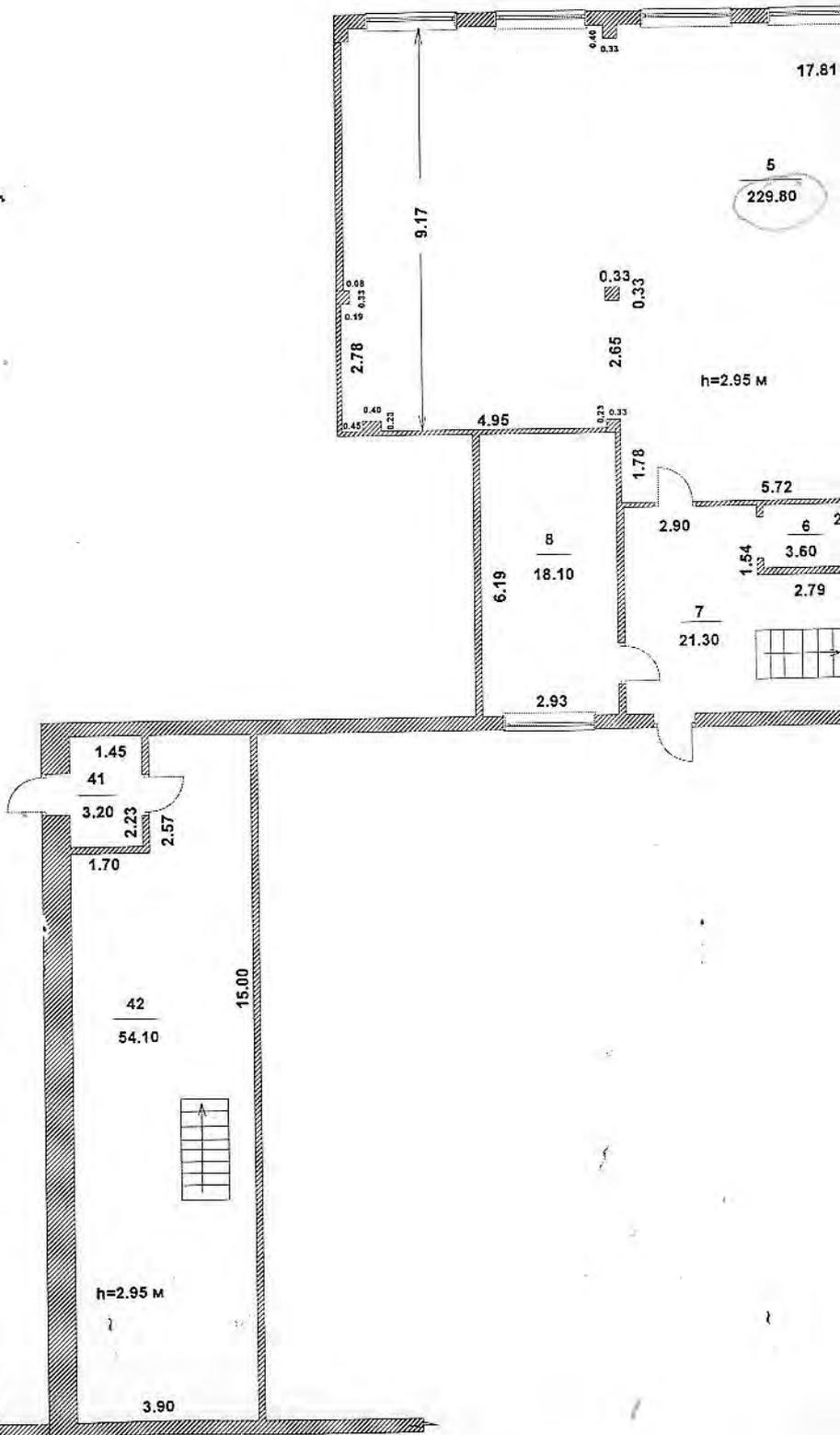


Конс. Вера

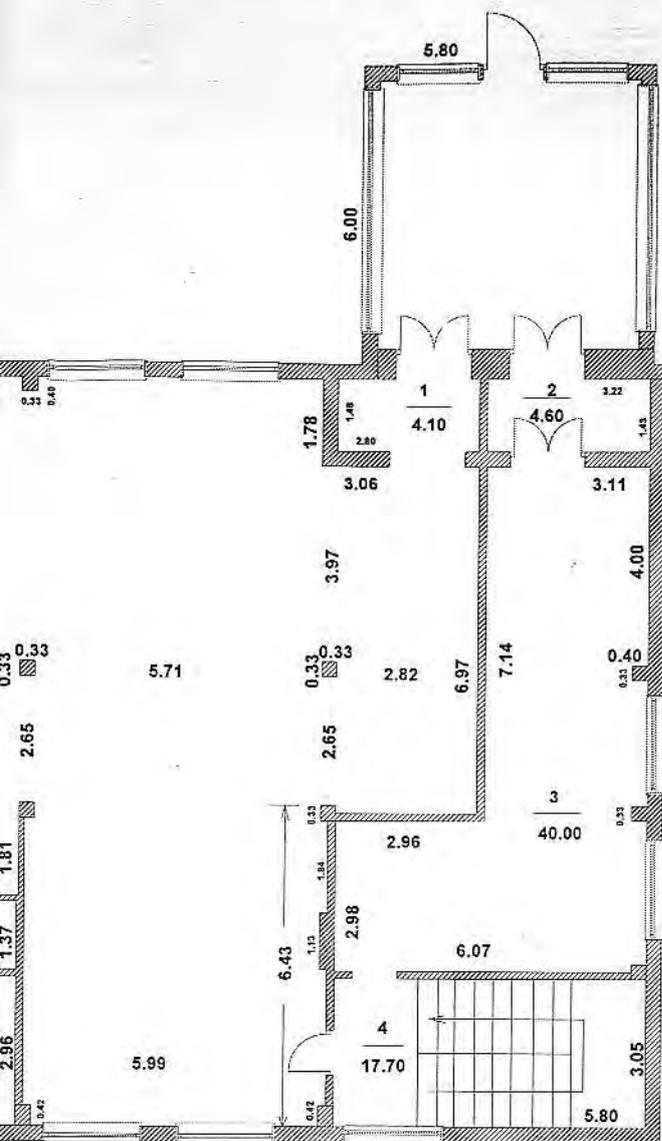
" I этаж "

основная площадь - 905,20 кв.м.

общая площадь - 1922,80 кв.м.



Константин...



Марковское отделение Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"								
Начальник: 13.09.06	Болдырев Н.А.	План поэтажный (ситуационный) нежилого здания с переходом, 1 этаж (объекта или части объекта)						
Проверил: 13.09.06	Алейникова Л.В.							
Исполнитель: 13.09.06	Трембач Л.Н.	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Маркс, 5 линия № 60</td> <td style="text-align: right;">Лист 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(адрес объекта или части объекта)</td> <td style="text-align: right;">Листов 3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">66</td> <td style="text-align: right;">Масштаб 1: 150</td> </tr> </table>	Маркс, 5 линия № 60	Лист 1	(адрес объекта или части объекта)	Листов 3	66	Масштаб 1: 150
Маркс, 5 линия № 60	Лист 1							
(адрес объекта или части объекта)	Листов 3							
66	Масштаб 1: 150							

[\(2305\) Входящие - Я](#)
[www.avito.ru](#)
[Участок 6 сот. \(ИЖС\) - купить, продать, сдать или снять в Саратовской области на Avito](#) — Объявления на сайте Avito

[Участок 6 сот. \(ИЖС\)](#) 70 000 ₽

Сергей

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

8 987 XXX-XX-XX

Напи Нажмите, чтобы перейти в профиль.

А

Агентство
 Агентство
 Подтвержден
 На Avito с декабря 2014

Контактное лицо
 Сергей

Адрес
 Саратовская область, Маркс,
 ул. Сосновая

Площадь: 6 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул. Сосновая

[Скрыть карту](#)

АСТУША
 ДОМ 6x8 м
 477 972 р.

Участок 16 сот. (ИЖС) 250 000 ₽

Марина

Написать сообщение

Показать телефон

Показать телефон



Расстояние до города: 2 км; Площадь: 16 сот.

Показать телефон
8 906 XXX-XX-XX

Напи Нажмите, чтобы перейти в профиль.



Агентство
Марина
Подтверждён
На Avito с марта 2015

Адрес
Саратовская область, Маркс,
ул.Набережная д 15



Старт продаж нового

Участок 9 сот. (ИЖС) 130 000 ₽



Сергей

Показать телефон

Написать сообщение

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Напи Нажмите, чтобы перейти в профиль.



Агентство
Агентство
Подтвержден
На Avito с декабря 2014

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Саратовская область, Маркс, ул
Сосновая

Купите земельный участок

commercial.a101.ru/земельные-участки



Площадь: 9 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул. Сосновая

Скрыть карту



Участок 10 сот. (ИЖС) 130 000 ₽

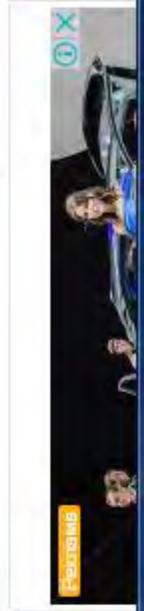
Елизавета Показать телефон

Расстояние до города: 8 км; Площадь: 10 сот.
Адрес: Саратовская область, Маркс, Марковский район село Павловка

Скрыть карту



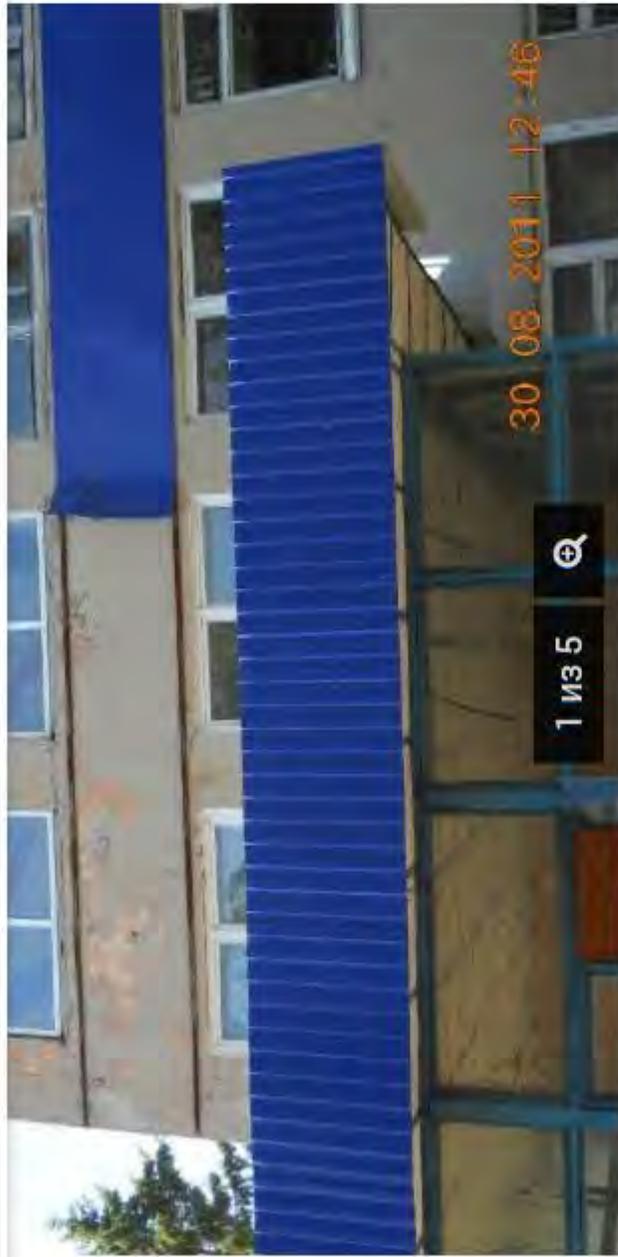
Продаю земельный участок под ИЖС в с. Павловка, рядом водонапорная башня, коммуникации по периметру, 9 с., жилой массив! Цена 130000



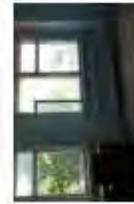
5 680 000 РУБ.

Производство на продажу

Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60, Маркс,
Саратовская область
Маркс



1 из 5



Связаться с владельцем

Показать номер

Производственное помещение, 1923 м²

Часть нежилого здания состоящее из 3-х помещений с переходом, общей площадью 1922,8 кв.м., расположенное на земельном участке 1422 кв.м., по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5 Линия, д. 60

Включить автопоиск

В избранное

Написать владельцу объявления



Жилой комплекс "Кулавна 2018"

курувна2018.ru/Кулавна-2018

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОТ КУЛАВНА

1,3

ЭТАЖЕЙ ДО 35000 м²



Проектная декларация на рекламируемом сайте, Застройщик: Яндексу Директ

ПЕТРОВИЧ ЖЖЖЖИ
ГОРЯЧАЯ ПОДБОРКА

БОЛЬШЕ ТОВАРОВ В МАГАЗИНЕ

13 000 000 РУБ. Производство на продажу

г. Маркс, пр. Ленина 94а, Маркс, Саратовская область
Маркс

Связаться с владельцем

Показать номер

Продаю производственную базу

Производственная база на земельном участке общей площадью 5155 кв.м., площадь помещений: административное здание 291 м2, два гаража 248 м2 и 64 м2, склад 335 м2, мастерская 663 м2, сторожка 7,2 м2 Земля и здания в собственности. Газовое отопление. КТП 63 кВА. Ограждение - бетонные плиты.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить похожие](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 13 000 000 РУБ.
Цена за м²: 2 522 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Производство
Площадь: 5155 м²
Дата обновления объявления: 29/08/2017
Дата публикации объявления: 07/06/2016
Номер в каталоге: 161520338

Расположение

г. Маркс, пр. Ленина 94а, Маркс, Саратовская область

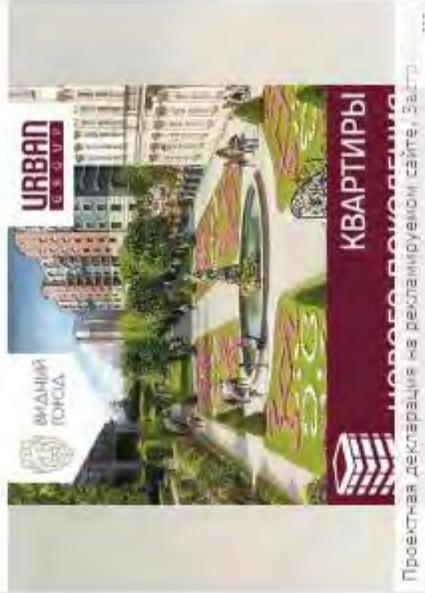
● Это предложение



Включить автопоиск

В избранное

Официальный сайт ЖК
ВИДНЫЙ ГОРОД
vidny-gorod.ru/видный берег



Яндекс.Директ



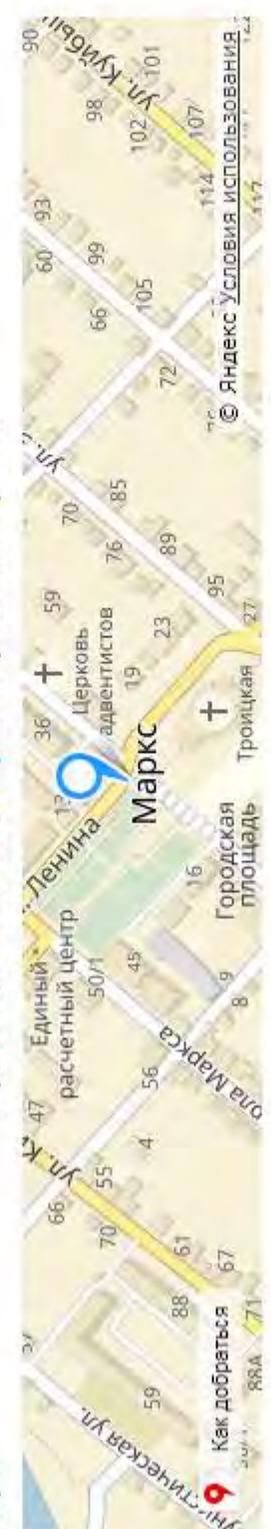
← Я | ↻ tvoyadres.ru | Продаю производство документы в полном порядке есть обременение, по цене 3000000 руб., Маркс

Полезно узнать

- Новые объявления за 7 дней
- Недвижимость без посредников
- Квартиры от застройщиков
- Объявления на карте
- Оценка недвижимости онлайн
- Цены на недвижимость
- Ипотечный калькулятор
- Определить регион по телефону
- Список улиц
- Список домов
- Договор купли-продажи квартиры

Номер: 2615104
 Размещение: Обычное
 Сделка: Продам
 Объект: Производство

Карта: Саратовская область, Маркс, Марковский район



Площадь объекта: 1000 м²



+ 12 изображений

Цена: **3,000,000 руб.**
 3,000 руб. м²

Продается производственно-складской комплекс расположенный в центре села Подлесное, по улице Кирова, дом 57. Общая площадь земельного участка 3235 квадратных метров. Комплекс представляет

Мкр Богородский Щелково
 Отдел продаж: ЖК "Заречная Слобода"

Последние квартиры: в августе скидка до 550 000 р. Новостройка в Подмосковье. Звоните!

ВЕБ-САЙТ

МАРШРУТ



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5 0 8 7 7 4 6 6 6 2 7 0 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

ПОЛИС № 922/1242876065
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» июля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦФК «Русь» Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12 р/с 40702810500000004022 ОАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.07.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 000,00 (Семь тысяч) Рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александре Александровне

в том, что он(а) с „05“ апреля 2007 г. по „23“ ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

„Московской финансовой-промышленной академии (МФПА)“

по программе *профессиональной переподготовки*

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от *23“ ноября 2007 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Маймаковой*

Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Москва*

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,
проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Смирнова Александра Александровна

Является членом Саморегулируемой организации
Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1033

Дата выдачи 30 июня 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Смирновой Александры Александровны

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

о том, что Смирнова Александра Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 30 » июня 20 17 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Регистрационный № в реестре 1301

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»)

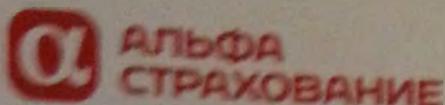
Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 30 » июня 20 17 г.

Дата составления выписки « 30 » июня 20 17 г.

Президент
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141001, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей..

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 24 января 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

