



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 11-О/2018

от 27 февраля 2018 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 19 февраля 2018 года

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

Исполнитель: ООО «ЦФК «Русь»»

Москва, 2018

**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

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Саркисову А.Г.

Уважаемый Армен Грантович!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 3-Р2/8К-18 от 12.02.2018 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 19 февраля 2018 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.

27.02.2018 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	5
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.....	18
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	19
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	19
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	24
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	32
6.3. Доходный подход	36
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	39
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	39
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	39
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	39
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	39
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	40
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	40
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	40
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	40
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	40
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	41
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	42
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	43
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	43
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	44

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	3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей.
Сравнительный подход	3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рубля.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 19 февраля 2018 года составляет:

3 727 000 (Три миллиона семьсот двадцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: 3 559 300 (Три миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч триста) рублей;

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 27 февраля 2018 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 № 3-Р2/8К-18 от 12.02.2018 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, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
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 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Смирнова Александра Александровна, является действительным членом саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» и включена в реестр оценщиков 30.06.2017 г., регистрационный № 1301
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 № 922/ 1325380612, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса 27.01.2018г., 26.01.2019г
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

19 февраля 2018 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

19 февраля 2018 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 11-О/2018 от 27 февраля 2018 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)	“19” февраля 2018 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.

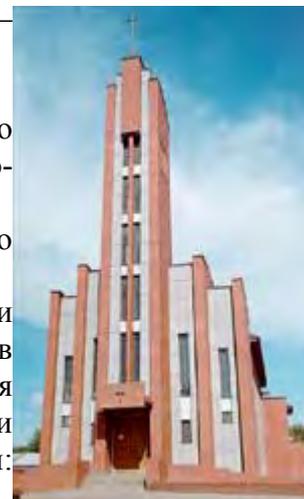
Находится в степной зоне заволжского террасового центрального ландшафтного района. Имеются нефть и газ.

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

Развитие экономики России в 2018 году. Прогнозы и мнения экспертов

Что же ждет Россию в 2017? Очередная волна кризиса или стабилизация ситуации? Аналитики зарубежных стран и российские не сходятся в своих мнениях. Чтобы попытаться дать оценку ситуации, попробуем проанализировать мнения обеих сторон.

Почему Россия не выходит из кризиса?

По запасам полезных ископаемых и прочим ресурсам Россию можно считать одной из самых богатых в мире стран. Но ситуация в экономике, сложившаяся на данный момент, неутешительна. Только за 2015 год по официальной статистике экономика упала на 3,7%. Специалисты считают, что главные проблемы заключаются в политической нестабильности в стране и во внедрении в прошлом реформ, которые были непродуманными и недальнорочными. Но окончательно подорвали экономику страны санкции стран ЕС. Что же обуславливает такой негативный сценарий развития экономики России?



Зависимость от сырья

Экономика страны очень сильно зависит от цен на нефть и газ. Президент неоднократно заявлял, что необходимо переместить акцент в сторону инновационной составляющей, но на деле это реализовать пока не удастся. Для того, чтобы сменить курс развития экономики на более благоприятный потребуются внушительные финансовые вложения и систематическая работа. В связи со сложившейся ситуацией, необходимых средств ожидать не приходится, как и самих революционных изменений в экономике.

Сложность поддержания статуса одного из мировых лидеров

Россия стремится громко заявить о себе и хочет, чтобы остальные страны относились с уважением к ней. Для укрепления своих позиций приходится тратить колоссальные деньги на оборонный комплекс страны. На армию ежегодно тратится почти 80 млрд долларов из бюджета страны. Такие затраты становятся все более ощутимые для бюджета и бьют по карманам обычных граждан.

Ситуация в производственной сфере

Закрытие фабрик и заводов в стране началось уже давно, и падение рубля не является причиной происходящему. Перспективы развитие сферы производства туманны, поскольку нынешние условия еще менее благоприятны для этого. Работодателям приходится придумывать различные альтернативы в виде сокращения рабочих дней в неделю, чтобы избежать массового увольнения кадров. В энергетической сфере тоже все не так гладко, как хотелось бы. А ведь без энергии не сможет функционировать ни одна фабрика или завод. Ошибочной оказалась политика приватизации энергетического комплекса, в результате которого государство утратило над ним контроль. Новые владельцы энергоресурсов преследуют скорее свои интересы, нежели интересы нашего государства.

Покупательная способность населения снизилась

Реальные доходы населения постоянно уменьшаются из-за растущих цен, ухудшения условий кредитования, увеличивающейся инфляции. В результате этого объем производства товаров сократился, сфера услуг также пострадала и это все привело к общеэкономическому спаду

Ситуация на рынке кредитования

В условиях, когда зарплата не покрывает затраты населения на оплату коммунальных услуг и потребностей в продуктах, единственным выходом остается

получение кредитных средств. Практически у каждого гражданина имеется открытый кредит в банке. Но с ростом цен их приходится открывать все больше и больше, а процентные ставки при этом только растут. Это приводит к условиям, которые оказываются для простых граждан просто непосильными. В итоге в данный момент происходит спад спроса на потребительские кредиты из-за слишком высоких процентных ставок.

Исследователи ВЦИОМ делают вывод, что почти 87% страны не считают сейчас подходящим временем для открытия кредитов.

Причины для этого следующие:

- произошедшие ужесточения правил кредитования, в результате чего большинство заемщиков могут объявить себя банкротами.
- снижение уровня доверия к банкам и всей системе в целом. В прессе и по телевидению часто проскакивают новости об очередном изъятии лицензии у какой-либо банковской организации. Из-за этого население перестает доверять свои средства для хранения в банке.
- очень высокие процентные ставки по кредитам.

Сейчас обсуждается новая политика Центробанка, в том числе новая поправка в закон о «Потребительском кредитовании». Существует возможность снижения доли Сбербанка в расчетах полной стоимости кредита, а это влечет за собой подорожание кредитов. В качестве примера, при заявленных 31,7% годовых по кредитам на сумму ниже 100000 рублей реальный процент составит 38%. Для кредитов на сумму более 300000 рублей реальная ставка составит 28,6% вместо обещанных 26,7%. После опроса россиян, проведенного ВЦИОМ, стало ясно, что почти половина населения считает, что лучше заработать деньги со счета в банке, нежели их туда вкладывать.

Каковы прогнозы относительно курса рубля?

Эксперты института экономической политики Егора Гайдара, РАНХиГС и Всероссийская академия внешней торговли Минэкономразвития сошлись во мнении, что на протяжении 2016 года следует ожидать только падения курса национальной валюты. Но в 2017 рубль должен укрепить свои позиции и стабилизироваться. В лучшем случае, цена одного доллара США составит 64,6 рублей, а более реальный прогноз – 69,4 рублей за 1 доллар США

Алексей Кудрин, некогда занимавший пост министра финансов страны, выдвигает свои предположения для экономики страны, считая, что санкции ЕС должны ослабнуть и в течение нескольких ближайших лет следует ожидать тенденции к росту экономики. По мнению американского инвестора, финансиста и миллиардера Джона Сороса, у России достаточно ресурсов для того, чтобы почти безболезненно пережить сложившуюся экономическую ситуацию и в скором будущем восстановить экономику.

Эксперты из Центра развития НИУ ВШЭ выдвинули и свои предположения. Каким будет сценарий развития экономики страны. Они считают, что во многом все будет зависеть от цен на нефть в будущем году. Очевидно, что при цене всего 50 долларов за баррель не стоит рассчитывать на позитивные сдвиги. Для условно-оптимистичного сценария развития экономики России крайне необходима минимальная цена в 60 долларов за баррель «черного золота».

Холдинг Morgan Stanley из США, ранее дававший свои оценки относительно экономической ситуации в России и предполагавший, что в 2018 году рост ВВП в стране может составить 1,7%, сменил свое мнение на более негативное. Так по новым оценкам экспертов рост ВВП не превысит отметки в 0,9%. Вот такие неутешительные новости от аналитиков из США.

Однако, тот факт, что экономика страны сильно зависит от цен на сырьевые ресурсы (например, нефть), то этот факт теперь сыграет на руку России. Поскольку в ближайшем будущем все-таки предвидится, хоть и незначительный, рост цен на нефть, экономика РФ может относительно стабилизироваться и нормализоваться

Специалисты считают также, что рост инфляции должен сократиться, показатели которой могут составить 6,7%. Банк России считает, что в начале 2017 года инфляция составит 7%, а до начала 2018 снизится до 4%. Такие прогнозы говорят о некоторых позитивных продвижениях в экономической ситуации, но не предполагают каких-либо существенных позитивных сдвигов.

По мнению главы Министерства экономического развития Алексея Улюкаева, в 2018 году ситуация улучшится, немного возрастут инвестиции в основной капитал, но резких изменений к лучшему не произойдет.

В качестве подведения итогов, можно сказать, что экономическое развитие России находится на переходном этапе, миновав самый неблагоприятный участок пути. Прогнозируемый некоторыми пессимистично настроенными аналитиками дефолт не состоялся и не состоится. Теперь экономика будет подниматься вверх, хоть и очень плавно.

Процесс этот длительный и поэтому вряд ли придется говорить об существенном улучшении благосостояния спустя всего 1-2 года. Но самое главное то, что глобальных ухудшений не ожидается. Экономика страны будет постепенно адаптироваться к новым реалиям. В связи с чем уровень инфляции будет снижаться, рост ВВП и цен на нефть – увеличиваться. Поэтому. В целом можно сказать, что прогнозы аналитиков можно считать относительно позитивными. Медленно. Но уверенно экономика страны восстанавливается и набирает обороты.

Рынок недвижимости Саратова и Саратовской области

Рынок недвижимости Саратова и Саратовской области – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развивается. В рейтинге Приволжского федерального округа по объемам нового строительства саратовский регион традиционно входит в пятерку лучших.

Численность населения области – 2,5 млн. человек, Саратова – 839 тыс. Этот показатель неуклонно растет, в том числе за счет приезжих из российских регионов (в основном соседних областей – Волгоградской, Самарской и т. д.) и стран СНГ (чаще всего из Казахстана). Властями ставится задача достижения городом статуса «миллионника». Эти факторы являются важнейшими стимулами развития рынка недвижимости Саратова.

Помимо этого на жилищный рынок Саратовской области сильное влияние оказывают два момента. Во-первых, это реализация целого ряда госпрограмм в регионе – по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, по предоставлению квартир ветеранам ВОВ, субсидий молодым семьям и другим категориям граждан.

Во-вторых, комплексная застройка – в Ленинском, Волжском, Заводском районах сегодня возводят целые микрорайоны, в которых широко представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Приоритетным направлением градостроительной деятельности в Саратове и области является комплексное освоение земельных участков посредством микрорайонной застройки. Одновременно вместе с домами идет размещение необходимой социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. В 2013 году начаты работы по реализации новых проектов такого освоения земель: строительство поселка средней этажности в п. Юбилейном (микрорайон «Березки») и 7-го и 9-го микрорайонов в п. Солнечный (район им. Гагарина). До 2020 года проектом «Жилой район Солнечный» предусмотрено освоение областных и федеральных земель площадью

813 га, на которых запланировано строительство 5,5 млн. кв. м. жилья. На сегодня введено в эксплуатацию 375 тыс. кв. м. жилья из 575 тыс., 3 детских сада по 120 мест, инженерная и транспортная инфраструктура.

Также реализуется более 10-ти достаточно крупных проектов по строительству комплексов малоэтажных жилых домов в Саратовском районе, в г. Энгельсе и г. Марксе. Основной проблемой для Саратова является медленное решение вопроса по отселению граждан из ветхого и аварийного жилья. По последним данным, в городе зарегистрировано 269 аварийных домов, в которых проживают более 11 тыс. человек. У 416-ти зданий выявлены признаки аварийности. По-прежнему высоким остается физический и моральный износ основных производственных фондов во всех сферах экономики, в промышленности он достигает 70%. Общее состояние водных ресурсов ухудшают сбросы в поверхностные водоемы загрязненных сточных вод в связи с отсутствием очистных сооружений. Важнейшая проблема — наличие несанкционированных свалок мусора и ТБО, ухудшающих экологическую обстановку. По степени роста износа основных фондов (50%) в 2013 году Саратов занимал самые нижние строчки в ПФО. В рейтинге по инвестициям в основной капитал на душу населения (40 тыс. руб.) Саратов опережает лишь Пермь, Нижний Новгород и Волгоград. В строительстве в прошлом году темпы роста по объему подрядных работ составили 152% к уровню 2016 года, по вводу в действие жилых домов — 134%, по индивидуальному строительству — 112%.

В Саратовской области самый дешевый квадратный метр жилья в Приволжском федеральном округе. Его цена составляет 23 тыс. руб. Эта цифра, определяемая Минрегионом, используется для расчета субсидий на приобретение жилья, предоставляемых за счет федерального бюджета. По рыночной стоимости квартиру в новостройке, например, на пр. Энтузиастов можно взять за 27 тыс. рублей за квадратный метр с регистрацией договора. Саратовский рынок жилой недвижимости развивается довольно активно. Если в 2010 году на территории региона введено в эксплуатацию около 480 тыс. кв. метров, то в 2017 году этот показатель превысил 1,15 млн. кв. метров. После значительного снижения объемов строительных работ в кризисном 2009 году восстановительный рост в 2017 году составил 109,7%. В области сохраняется стабильная ситуация в жилищном строительстве. С 2013 года удается удерживать ежегодный ввод жилья на уровне более 1 млн. кв. метров ежегодно. В 2017 году введено в действие 1,6 млн. кв. м жилья, в 2016-м — 1,4 млн. кв. м, что на 12,5% меньше, чем в 2017-м. Доля индивидуального жилищного строительства составила 44,7%. В структуре ПФО регион занимает 5-ю строчку по объемам ввода жилья, уступая Татарстану, Башкортостану, Нижегородской и Самарской областям. И 7-9-ю позицию по показателю ввода жилья на 1000 человек населения.

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, 2017 год

Регион ПФО	кв. м. общей площади
Республика Татарстан	Более 400
Чувашская Республика	350-400
Республика Башкортостан	300-350
Республика Марий Эл	300-350
Нижегородская область	300-350
Пензенская область	250-300
Саратовская область	200-250
Ульяновская область	200-250
Удмуртская Республика	200-250
Республика Мордовия	Менее 200

Пермский край	Менее 200
Кировская область	Менее 200
Оренбургская область	Менее 200
Самарская область	Менее 200

Сейчас в строительном комплексе Саратовской области насчитывается более 1200 строительных организаций, в которых работает 33 тысячи человек. Проведение государственной жилищной политики осуществляется в рамках реализации нацпроекта «Доступное и комфортное жилье» и долгосрочной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Саратовской области на 2011-2016 годы». Они предполагают увеличение инвестиций в основной капитал в строительный комплекс до 26,1 млрд. рублей и доведение объемов вводимого жилья к концу 2017 года до 1310 тыс. кв. м общей площади.

Стоимость недвижимости в Саратове в январе 2018 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
<u>Квартиры</u>	39 974 руб. за кв.м.	-0.79%	0%	-0.22%	1133
- <u>Вторичка</u>	42 051 руб. за кв.м.	-0.79%	0%	-3.51%	884
- <u>Новостройки</u>	32 401 руб. за кв.м.	-0.2%	0%	+8.19%	202
<u>Дома</u>	4 395 846 руб.	+2.34%	0%	-8.59%	130
<u>Земля</u>	247 364 руб. за сотку	+44.11%	0%	-10.38%	62
<u>Офисы</u>	51 852 руб. за кв.м.	-4.84%	0%	+51.9%	13
<u>Гаражи</u>	284 286 руб.	+11.97%	0%	-22.35%	7

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение цены за	Изменение цены с	Изменение цены за год	Количество объявлений
--------------	------	-------------------	------------------	-----------------------	-----------------------

		месяц	начала 2018 г.		
1 комнатные квартиры	13 506 руб. в месяц	-1.82%	0%	+21.7%	80
2 комнатные квартиры	16 300 руб. в месяц	-12.87%	0%	+13.73%	35
Офисы	5 380 руб. за кв.м. в год	+12.27%	0%	-19.33%	29

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_{18r}):

$$C_{18r} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - I_0), \text{ где:}$$

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

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

I_0 – 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 I квартал 2018 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 IV квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 05.12.2017г. №45082-ХМ/09);

И_{2017/2008} – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на IV квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 05.12.2017г. №45082-ХМ/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.	-	99 000	160 000	70 000	100 000
Цена за 1 м. кв. руб.	-	141	123	117	137
Общая площадь, кв. м.	1 422	700	1 300	600	730
Поправка на объем	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	141	123	117	137
Поправка на торг	,	0,91	0,91	0,91	0,91
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125

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	-	129	112	106	125
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категория земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Разрешенное использование	ИЖЗ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправка на разрешенное использование	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
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	-	129	112	106	125
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Количество поправок		1	1	1	1
Веса		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 м. земли, руб.	118				
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	167 627				
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:

167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) 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 I квартал 2018 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 IV квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 05.12.2017г. №45082-ХМ/09);

I_{2017/2008} – индекса изменения сметной стоимости СМР и пусконакладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных территориальных единичных расценок, на IV квартал 2017 г. к уровню цен 2001 г. по субъектам РФ (Письмо Минстроя России от 05.12.2017г. №45082-ХМ/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 IV квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2001)	6,35
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2008г. в цены IV квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2008)	1,38
Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	18 696 378

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
---------------------------------------	-----------------------------------	------------	-----------------	-----------------------	------------------	------------------	--------------

ВНУТРЕННИХ 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	Множественные усадочные трещины	Ширина трещин до 2 мм	85	Расшивка 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	Плиточные	11	Отсутствие отдельных плиток	-	70	Реставрация плиточного покрытия	7,7
Проемы	Простые деревянные	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	Промывка поверхности и окраска	4,8
ВСТР и электроустройства	Соответствие выбранному образцу	23	Капельные трещины в местах резьбовых соединений	-	85	Замена элементов	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.	18 696 378
Совокупный износ	80,60%
Стоимость с учетом износа, руб.	3 627 097
Стоимость земельного участка, руб.	167 700
Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.	3 794 797

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:

3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей.

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.	-	7 750 000	13 000 000	800 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3 319	2 522	2 963
Общая площадь, кв. м.	1 922,8	2335	5 155	270
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	-	avito.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 февральские (2018) 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 0,87 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.	-	7 750 000	13 000 000	800 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3 319	2 522	2 963
Общая площадь, кв. м.	1 922,8	2 335	5 155	270
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 319	2 522	2 963
Поправка на торг	-	0,87	0,87	0,87
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578

Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
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	-	2 888	2 194	2 578
Состояние/внешний вид объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	-	0,75	0,75	0,75
Цена с учетом корректировки	-	2 166	1 645	1 933
Количество поправок	-	2	2	2
Веса	-	0,3333	0,3333	0,3333
Справедливая стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 915			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 681 847			

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:

3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей.

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 два 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:

3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей.

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:

3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей.

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.	3 681 847	0	3 794 797
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	3 727 027		

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 19 февраля 2018 года составляет округленно:

3 727 000 (Три миллиона семьсот двадцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: **3 559 300 (Три миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч триста) рублей;**

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: **167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) 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 19 февраля 2018 года составляет округленно:

3 727 000 (Три миллиона семьсот двадцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м.: 3 559 300 (Три миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч триста) рублей;

- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) 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

27 февраля 2018 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», 2018г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2018;
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 собственности⁴⁹ 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

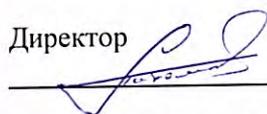
области.

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

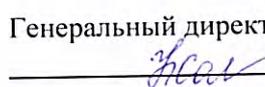
МП



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/

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

мп

/С.В. Пахомов/

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 № 64-04-Н/033/2010-239

договора № 64-04-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



Печать
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 № 64-04-Н/033/2010-239

договора № 64-04-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

доверительного управления

договора № 64-04-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Регистрационный округ №64

Произведена государственная регистрация

доверительного управления

договора № 64-04-Н/033/2010-239

Р. А. Шакин



Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 1048539053, размещено 28 января в 13:08 265 (+4)

Кадастровый номер 64:44:030****4** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 7 сот.

В собственности. 7 соток. Границы отмечены. Документы готовы. Частично очищен от деревьев. Обмен на авто. Ориентир 200м от дома по адресу: 2-сосновая дом 1. За наличку торгуюсь.



[Пожаловаться](#)

99 000 ₽
[Купить в кредит](#)

[Показать телефон](#)
8 909 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Владимир
Агентство
На Avito с ноября 2014
Завершено 1 объявление



7 объявлений пользователя

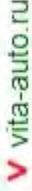
Контактное лицо
Владимир
Адрес
Саратовская область, Маркс

Продажа Участок 13 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Саратовской области на Avito — Объявления на сайте ...

Участок 13 сот. (ИЖС) 160 000 ₽

Владимир

Написать сообщение

ШЕВРОЛЕ КРУЗ
от 478 000 руб. 
 vita-auto.ru

3-комнатные квартиры от 109 М2 
 afi-film.ru

Яндекс Директ

Площадь: 13 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул Кирова, 4  Скрыть карту



продается земельный участок 13 соток в собственности в районе улицы кирова 4 (старая мельница) до берега 50 м.

57

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 1060891885, размещено 13 февраля в 14:18 [2403 \(+4\)](#)



70 000 ₽

Купить в ипотеку

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов



Агентство
Агентство
На Avito с декабря 2014
Завершено 9 объявлений

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сергей
Адрес
Саратовская область, Маркс, ул Сосновая
шестая



Площадь: 6 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул Сосновая шестая

Участок 7.3 сот. (ИЖС)

№ 594085563, размещено 19 февраля в 18:58 ☎ 1999 (+6)

100 000 ₽

Купить в кредит

Площадь: 7.3 сот.

Адрес: Саратовская область, Маркс, ул 3-Сосновая , д., 5

Скрыть карту



Продам земельные участки по 7,4 сот. по адресу 3-Сосновая 5 и 7 и 4-Сосновая 4, по 100000-125000руб. Участки смежные , коммуникации по меже.

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Написать сообщение



Евгений
Агентство
На Avito с ноября 2014
Завершено 67 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Евгений

Адрес
Саратовская область, Маркс, ул 3-Сосновая , д., 5

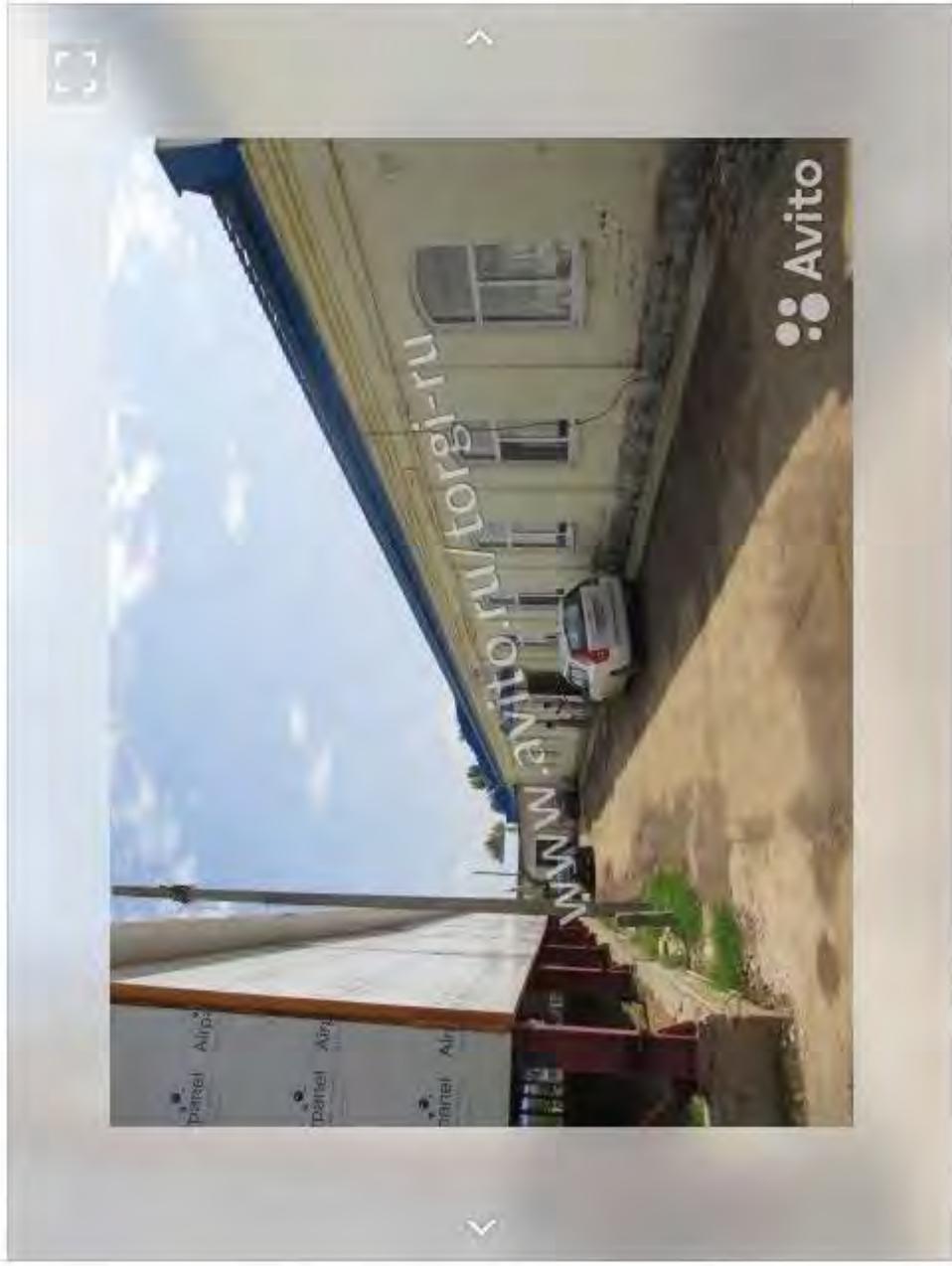


Комплекс торговых зданий и сооружений, 2335 м², зу

№ 1471230416, размещено 2 февраля в 22:25 ☎ 365 (+9)

7 750 000 ₪

Купить в ипотеку



Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ТОРГИ-РУ - Все аукционы России
Агентство
На Avito с мая 2010
Контактное лицо
Андрей Иванович
Адрес
Саратовская область, Маркс, Ленина пр-кт.
36

ТОРГИ-РУ - Все аукционы России
Недвижимость с аукционов - всегда выгодно!
С ТОРГИ-РУ - гарантировано и

Browser interface showing navigation buttons (Home, Back, Forward, Refresh, Stop, Print, Full Screen, Search, etc.), address bar, and system tray with date (19.02.2018) and time (12:27).

13 000 000 РУБ. Производство на продажу

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

Включить автопоиск

В избранное



Связаться с владельцем

Показать номер

Производство, 5155 м²

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 Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

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: 12/02/2018
- Дата публикации объявления: 07/06/2016
- Номер в каталоге: 161520338



Продам магазин с коммуникациями срочно, по цене 800000 руб., Маркс

Площадь объекта

270 м²



+ 2 изображений

Цена

800,000 руб.

2,963 руб. м²

Узнать рыночную стоимость магазина

Рассчитать ипотеку

Срочно, за минимальную цену продается отдельно стоящее здание, состоящее из 2-х помещений. Одна часть - действующий магазин общей площадью 152 м², все коммуникации подключены. Вторая часть общая площадь 120 м², не используется. Земля под всем зданием в собственности. Возможен обмен на авто, квартиру, дом и т. д. СРОЧНО! ТОРГ. Цена 800 тыс. рублей.

Пользователь

Собственник

Имя

Наталья

Телефон

+7 (927) 0501570 (ПАО "МегаФон" Волгоградская обл.)

Список Домов

Договор купли-продажи квартиры



Продажа 3 комнатных квартир

Перейти

Яндекс Директ Проектная декларация

Свежие новости

16-02-2018

Застой крепчает, задерживают сдачу половины московских новостроек

08-02-2018

Ипотечное надувательство или чем будут расплачиваться заемщики?

01-02-2018

Число российских застройщиков, близких к банкротству, удвоилось

26-01-2018

Как повлияет на рынок недвижимости приравнение сожительства к браку

18-01-2018



12:29

19.02.2018



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 № 922/ 1325380612
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашица д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «23» января 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Смирнова Александра Александровна Адрес по месту регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кВ 30 Паспорт: Сер 4613№070810, выдан: Отделением в гор. окр. Юбилейный Межрайонного УФМС России по МО в гор. окр. Королев Член СРО оценщиков: СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.01.2018г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.01.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27 января 2018 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.02.2018г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

	полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
12. Прочие условия:	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
13. Предлагаемые документы:	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>
<p>Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Код: 25612840 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код: 19334524</p>	

Страхователь

Страховщик

Экземпляр Правил страхования получил.

С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Заместитель начальника Дирекции продаж
VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия»,
действующего на основании
Доверенности № РГ-Д-2294/17 от «11»
апреля 2017

М

/А.А. Смирнова/



/А.С. Серебряков/
(подпись)

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

70 (Семьдесят) листов

«27» февраля 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

