



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ **№ 19-О/2016**

от 29 марта 2016 года

**справедливой стоимости права собственности на
квартиры, расположенные по адресу:
Саратовская область, г. Маркс ул.
Коммунистическая, д. 18**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 24 марта 2016 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2016 г.

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

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,

e-mail: info@cfc-rus.com

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № P2-O/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 г. и Приложением № 5-P2/56к-60к-16 от 14.03.2016 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 права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2», на квартиры, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс ул. Коммунистическая, д. 18.

Цель оценки – Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 24 марта 2016 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 Отчета 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.

29.03.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основание для оценки	6
1.2. ЗАКАЗЧИК	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.5. Дата оценки объекта оценки.....	7
1.6. Дата осмотра объекта оценки	7
1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке	7
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	8
1.12. Цель оценки	9
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.14. Вид определяемой стоимости	11
1.15. Этапы проведения оценки	11
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком.....	12
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. ОПИСАНИЕ МАРКОВСКОГО РАЙОНА И Г. МАРКСА	16
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	18
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	18
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	21
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	22
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	22
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	23
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	27
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	28
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	29
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	30
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	30
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	30
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	30
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	31
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	31
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	31
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	31
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	31
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	32
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	35
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	36

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,9 кв. м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:164; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:121.
Адрес объекта	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 24 марта 2016 года, округленно составляет:

6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	Справедливая стоимость квартиры, руб.
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	93,6	1	16 000	1 497 600
2	Саратовская область, г. Маркс,	93,9	2	16 000	1 502 400

	ул. Коммунистическая, д.18, кв.6				
3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	59,3	Манса рда	16 000	948 800
4	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	81,6	Манса рда	16 000	1 305 600
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19	88,3	1	16 000	1 412 800

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 29 марта 2016 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 5-Р2/56к-60к-16 от 14.03.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 301018106000000000232
БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 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:

1. квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:161;
2. квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,9 кв. м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:164;
3. квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:126;
4. квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:127;
5. квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:121.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

24 марта 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

24 марта 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 19-О/2016 от 29 марта 2016 года

1.8. 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".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Право общей долевой собственности на объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ "Рентный 2", находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».

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 действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта 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;
- Эксперт 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;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- 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 рыночной стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (квартирам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Рыночная стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,9 кв. м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:164; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый (или условный) номер:64:44:010102:121.
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)	“24” марта 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	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 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. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
3. Осмотр и фотографирование 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.

¹ См. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г.

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 регистрации права собственности серия 64-АД 395870 от 23 сентября 2014 г.
2. Свидетельство о регистрации права собственности серия 64-АД 430785 от 23 сентября 2014 г.
3. Свидетельство о регистрации права собственности серия 64-АД 430784 от 23 сентября 2014 г.
4. Свидетельство о регистрации права собственности серия 64-АД 430786 от 23 сентября 2014 г.
5. Свидетельство о регистрации права собственности серия 64-АД 395871 от 23 сентября 2014 г.
6. Технические паспорта квартир.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-декабре 2015 года

По оценке Минэкономразвития России, в втором полугодии прошлого года снижение динамики **ВВП** с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В сентябре ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в сентябре оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи,

изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста **инвестиций** в основной капитал и **строительства**, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство **сельскохозяйственной продукции** после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения **оборота розничной торговли** в течение первого полугодия в сентябре второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. **Платные услуги населению** снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, **уровень безработицы** с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. **Реальная заработная плата** продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

Экспорт товаров в декабре 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к декабрю 2014 г. и 90,4% к ноябрю 2015 года).

Импорт товаров в декабре 2015 года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к декабрю 2014 г. и 97,3% к ноябрю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в декабре 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно декабря 2014 г. снизилось на 47,6 процента.

В декабре **инфляция** потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6 процента).

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2014 год		2015 год		
	Декабрь	январь-декабрь	Ноябрь	Декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4	109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	96,8

Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6	109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾	33063 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	91,8
Объем платных услуг населению	101,1	101,0	97,9	96,9	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾	68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾	152,6 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6	55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

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 2010 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 2015 году этот показатель превысил 1,14 млн. кв. метров. После значительного снижения объемов строительных работ в кризисном 2009 году восстановительный рост в 2010 году составил 105,5%. 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 2010 году введено в действие 1,1 млн. кв. м жилья, в 2011-м — 1,2 млн. кв. м, что на 2,1% больше, чем в 2010-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, 2015 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 2014 году до 1310 тыс. кв. м общей площади.

По состоянию на 08 февраля 2016, средняя цена за квадратный метр квартиры на вторичном рынке составляет 47 629 руб., за прошедшую неделю цена повысилась на 0,71% (337 руб.)

Средняя цена за квадратный метр 1 комнатной квартиры — 48 821 руб., что выше данных за прошлую неделю на 0,47% (230 руб.)

Средняя цена за квадратный метр 2 комнатной квартиры — 47 305 руб., что выше данных за прошлую неделю на 0,49% (231 руб.)

Средняя цена за квадратный метр 3 комнатной квартиры — 46 434 руб., что выше данных за прошлую неделю на 1,06% (485 руб.)

Средняя цена за квадратный метр 4 комнатной квартиры — 48 449 руб., что выше данных за прошлую неделю на 1,77% (843 руб.)

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Марковского района и г. 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 тысячи, 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".

3.2. Описание объекта оценки

Жилой дом расположен на ул. Коммунистическая г. Маркс, старое название улицы Набережная, расположен на берегу реки Волга. В целом это район старой застройки.

Табл. 3.2.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 5	93,6	1
2	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 6	93,9	2
3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 12	59,3	Мансарда
4	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 13	81,6	Мансарда
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 19	88,3	1

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и 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 законом 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 оцениваемого объекта 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 оцениваемый объект сдан в эксплуатацию с черновой отделкой и в дальнейшем должен использоваться в качестве жилых помещений. Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению, так как это предполагает под собой привлечение значительного объема дополнительных инвестиций, что экономически неэффективно.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, является его использование в качестве жилых помещений.

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 ($C_{16г}$):

$$C_{16г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{пвс}} - И_0), \text{ где:}$$

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

СПВС – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – 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, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

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.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

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

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее рыночной стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустраимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустрашимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустрашимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

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 рыночной 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 рыночной 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:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

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

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

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

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

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор

не заплатит за нее больше той суммы, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости, например квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщики не располагают.

Расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.д. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают справедливую стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка жилой недвижимости.

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, затратный подход к оценке не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на квартиры, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс ул. Коммунистическая, д. 18.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей жилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет.

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 000 000	1 150 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	16 502	16 988	17 857	17 692
Общая площадь, кв. м.	59,3-93,9	90,9	88,3	56,0	65
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая	Саратовская область, г. Маркс, ул. Комсомольская	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая

Описание/планировка	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом
Этаж/этажность	1,2,мансарда	1/3	2/3	3/3	3/3
Количество комнат	Свободная планировка	3	3	1	3
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Состояние объекта	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Хорошее
Источник информации		avito.ru	avito.ru	domofond.ru	avito.ru

Далее в цены аналогов вносились корректировки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Жилые квартиры, право расположены в городе Марксе Саратовской области. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены также в Марксе Саратовской области, в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на площадь объекта

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. Зависимость следующая, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв. м. этого объекта и наоборот. В данном случае коэффициент корректировки для аналогов равен 1.

2. Поправка на торг

Данная поправка означает снижение первоначальной стоимости аналога объекта оценки в процессе переговоров между сторонами сделки. Среднерыночный размер поправки составляет 2-20%. Верхняя граница поправки применяется при слабонасыщенном рынке. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия продажи 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 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 оценщик ввел с коэффициентом 1.

5. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Объект оценки и аналоги находятся в городе Марксе в непосредственной близости друг от друга. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов равен 1.

6. Поправка на этаж/этажность

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. квартиры в зависимости от этажа, на котором расположен объект. Стоимость квартир, расположенных на первых и последних этажах при прочих равных условиях ниже стоимости квартир, расположенных на средних этажах. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов равен 1.

7. Поправка на состояние

Данная поправка учитывает снижение или увеличение первоначальной цены аналога объекта оценки в зависимости от состояния объекта. Стоимость того объекта выше, который находится в лучшем состоянии. Объекты – аналоги находятся в хорошем состоянии. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риэлторами, работающими на данном сегменте рынка, и принята понижающая корректировка на уровне 10% для аналога № 4.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения поправок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.2.2. Корректировки цен аналогов для квартир

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 500 000	1 500 000	1 000 000	1 150 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	16 502	16 988	17 857	17 692
Общая площадь, кв. м.	59,3-93,9	91	88,3	56	65
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	16 502	16 988	17 857	17 692
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Назначение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
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	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Местоположение	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крылова, д.1/2, кв.1.	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург
Поправка на местоположение объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Описание/планировка	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом	3-этажный кирпичный дом
Поправка на планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Этаж/этажность	1,2,мансарда	1/3	2/3	3/3	3/3
Поправка на этаж/этажность	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Поправка на транспортную доступность	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	16 808
Состояние объекта	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Хорошее
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	0,90

Цена с учетом корректировки	-	15 677	16 138	16 964	15 127
Количество корректировок	-	1	1	1	2
Веса	-	0,2857	0,2857	0,2857	0,1429
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, руб.	16 098				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	Справедливая стоимость квартиры, руб.
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	93,6	1	16 000	1 497 600
2	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6	93,9	2	16 000	1 502 400
3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	59,3	Мансарда	16 000	948 800
4	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	81,6	Мансарда	16 000	1 305 600
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19	88,3	1	16 000	1 412 800

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщиков имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход, назначение квартир – проживание.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться незаконным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

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 СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный 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 в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	Справедливая стоимость квартиры, руб.
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	93,6	1	16 000	1 497 600
2	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6	93,9	2	16 000	1 502 400

3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	59,3	Манса рда	16 000	948 800
4	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	81,6	Манса рда	16 000	1 305 600
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19	88,3	1	16 000	1 412 800

В Отчете оценщик не использовал **затратный подход**, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

В Отчете оценщик не использовал **доходный подход**, по его мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективность расчета, поскольку квартиры не являются объектами, предназначенными приносить доход. Специальное назначение квартир – проживание. Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается вес 1.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на квартиры, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, по состоянию на 24 марта 2016 года, составляет округленно:

6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	Справедливая стоимость квартиры, руб.
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	93,6	1	16 000	1 497 600
2	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая,	93,9	2	16 000	1 502 400

	д.18, кв.6				
3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	59,3	Манса рда	16 000	948 800
4	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	81,6	Манса рда	16 000	1 305 600
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19	88,3	1	16 000	1 412 800

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.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных

властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

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 права собственности на квартиры, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, по состоянию на 24 марта 2016 года, составляет округленно:

6 667 200 (Шесть миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч двести) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Общая площадь квартиры, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	Справедливая стоимость квартиры, руб.
1	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	93,6	1	16 000	1 497 600
2	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.6	93,9	2	16 000	1 502 400
3	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	59,3	Мансарда	16 000	948 800
4	Саратовская область, г. Маркс,	81,6	Мансарда	16 000	1 305 600

	ул. Коммунистическая, д.18, кв.13				
5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19	88,3	1	16 000	1 412 800

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»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

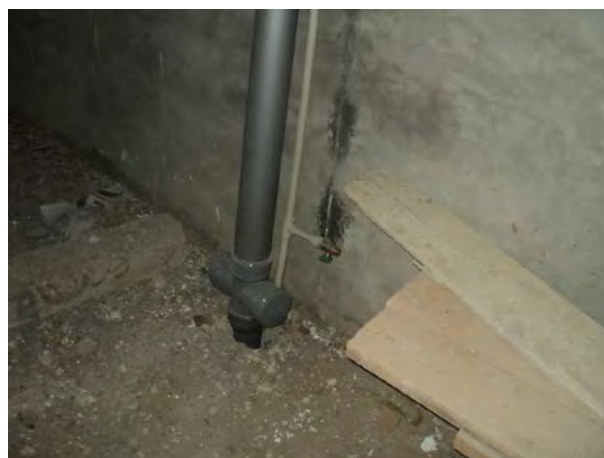
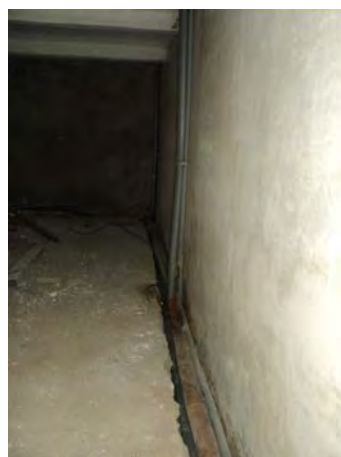
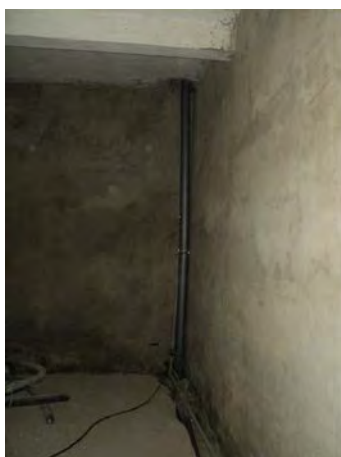
29 марта 2016 года

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
10. Каталог «Недвижимость и цены», 2015 г.;
11. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки



11.2. Сопроводительные документы



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-01/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 88,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.19

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:121

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-093

Регистратор

Лукинова С.В.



(подпись)

64-АД

395870





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 93,9 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.6

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:164

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-095

Регистратор

Куликова И. В.



64-АД 430785





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.5

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-094

Регистратор

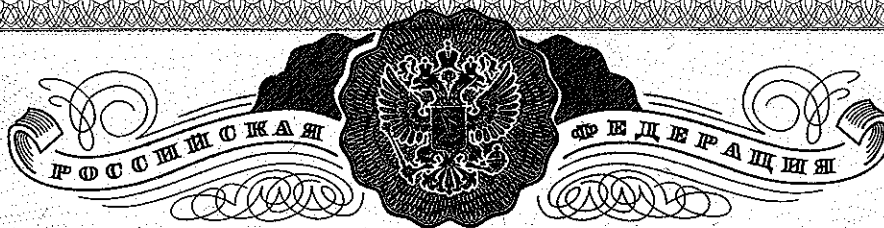
Куликова И.В.



64-АД

430784





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв.м, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.12

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-096

Регистратор

Куликова И. В.



64-АД

430786





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-01/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 81,6 кв.м, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.13

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:127

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-092

Регистратор

Лукьянова С.В.



64-АД

395871





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКСОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	05	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10005
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "18" июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

Толшегин А.В.

(Фамилия И.О.)

М.П.



I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусаинович	паспорт серия 63 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 14.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт	№ на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	05	1	1		помещение	$8,82 \times 7,73 + 3,02 \times 3,37 + 1,17 \times 1,55 - 0,30 \times 0,30 \times 2$			80,0		2,9		
A	05	2	1		помещение	$5,06 \times 2,68$			13,6		2,9		
Итого площади жилая и общая							0,0		93,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Л.Н. Трембач

Трембач Л.Н.

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»



Толпегин А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	1
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	93,6	Полезная площадь (кв. м.)	93,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	93,6
Средняя высота (м.)	2,9	Функциональный объем	271

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 940
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369

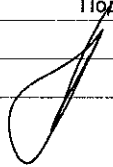
VII. Балансовая стоимость квартиры.

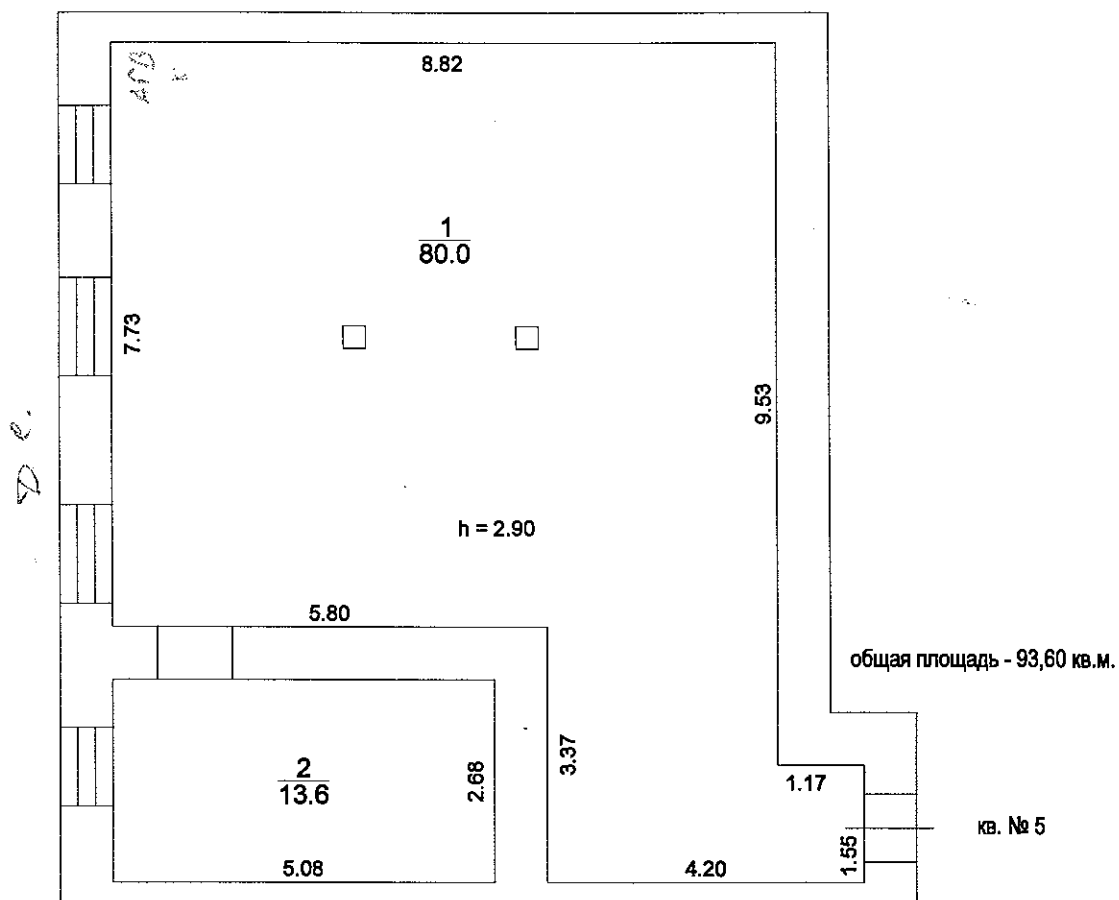
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

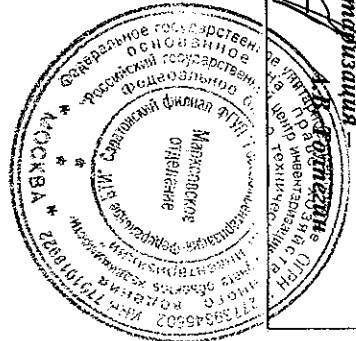
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.09.2009	Алейникова О. В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	



**Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**

Начальник 18.07.2013	Толпегин А.В.		Поэтажный план квартиры	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 5	Лист - 1
Проверил 18.07.2013	Алейникова Л.Б.				Листов - 1
Техник 18.07.2013	Трембач Л.Н.				Масштаб 1: 100

Протшуровано, пронумеровано, скреплено печатью
Кол-во 3 штук штук(ов)
Начальник Марковского отделения Саратовского
филиала ФГУП «Ростехинформатизация»
Федеральное БТИ





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	06	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10006
Кадастровый номер	

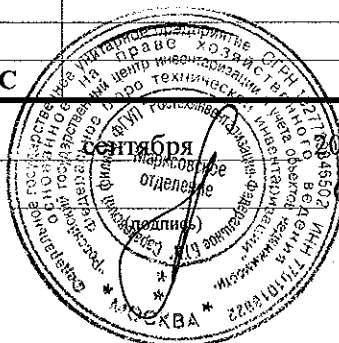
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "15"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



2009 года

Толпегин А.В.

(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусаинович	паспорт серия 63 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 14.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	06	1	2		помещение	11,91*7,89-0,18*0,18*2			93,9		3,68		
Итого площади жилая и общая							0,0		93,9				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	2
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	93,9	Полезная площадь (кв. м.)	93,9
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	93,9
Средняя высота (м.)	3,88	Функциональный объем	364

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 962
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	574183
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	574183

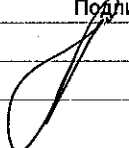
VII. Балансовая стоимость квартиры.

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

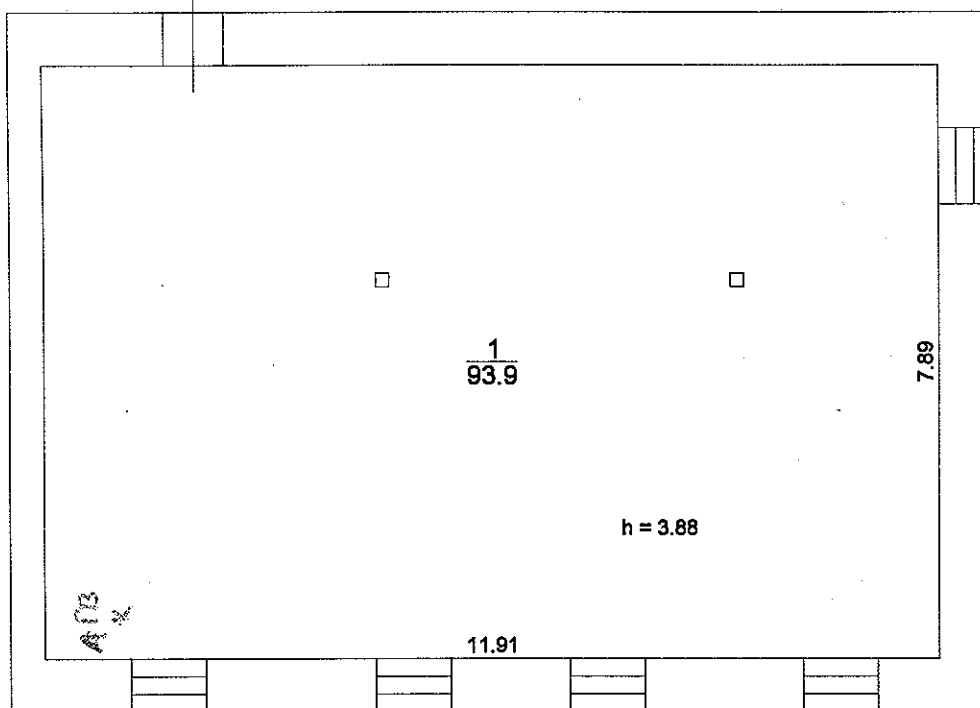
Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.09.2009	Алейникова О. В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	

кв. № 6

общая площадь - 93,90 кв.м.



Ф. П.

у

**Марковское отделение
Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**

Начальник

18.07.2013

Толпегин А.В.

Проверил

18.07.2013

Алейникова Л.Б.

Техник

18.07.2013

Трембач Л.Н.

Поэтажный план

квартиры

Саратовская область,
г. Маркс, ул. Коммунистическая,
д. 18, кв. 6

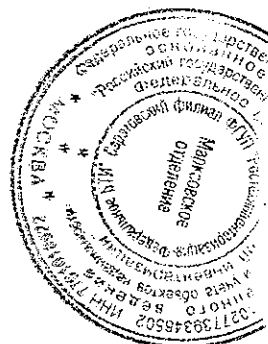
Лист - 1

Листов - 1

Масштаб 1: 100



Протипировано, прокумеровано, скреплено печатью
Кол-во 3 (3 экз.) листа(ов)
Начальник Марковского отдела Саратова
Филиала ФГУП «Ростехинформатика» -
Федеральное БТИ



№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКСОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	13	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10013
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "23"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.
(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Егорова Юлия Викторовна	паспорт серия 63 03 № 092410	Договор купли продажи недвижимости от 15.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	13	1	0	мансарда	помещение	8,40*4,48+0,57*1,06			38,2		3,25		
А	13	2	0	мансарда	помещение	8,97*4,84			43,4		3,25		
Итого площади жилая и общая							0,0		81,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

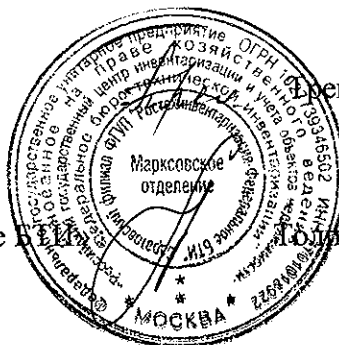
Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное

Трембач Л.Н.

Голдсегин А.В.

М.П.



III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	81,6	Полезная площадь (кв. м.)	81,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	81,6
Средняя высота (м.)	3,25	Функциональный объем	265

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 050
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967

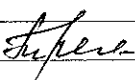
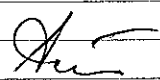
VII. Балансовая стоимость квартиры.

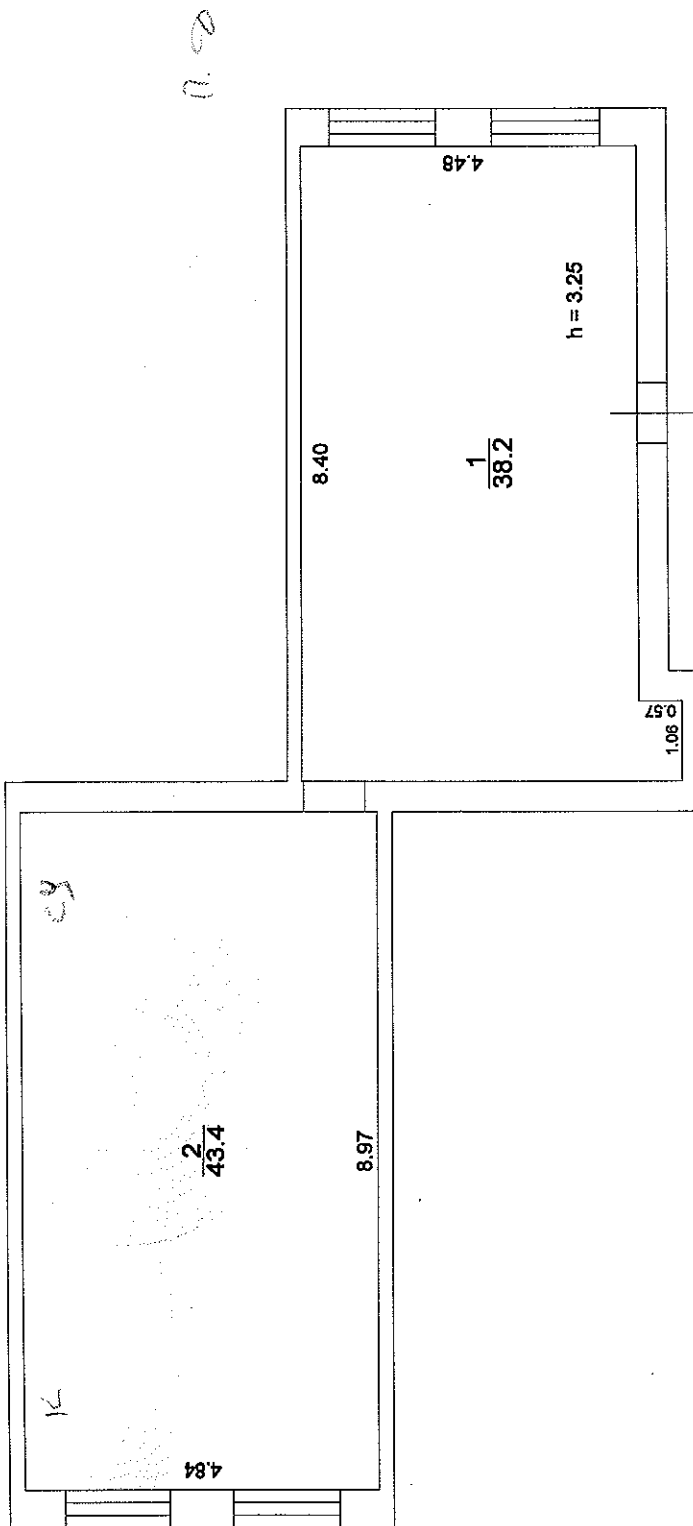
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
23.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	



Марковское отделение
Саратовского филиала ФБУ "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Постажный план квартиры	
Начальник 23.07.2013	Толпегин А.В.
Проверил 23.07.2013	Алейникова Т.В.
Техник 23.07.2013	Трембач П.Н.
Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 13	
Лист - 1	
Листов - 1	
Масштаб 1: 100	

1. Копия. Мансуров
59,2



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКСОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	12	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10012
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



2013 года

(Толпегин А.В.)

(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусаинович	паспорт серия 63 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 22.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	12	1	0	мансарда	помещение	8,99*6,27+1,44*2,05			59,3		3,24		
Итого площади жилая и общая							0,0		59,3				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГБУ
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

М.П.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	59,3	Полезная площадь (кв. м.)	59,3
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	59,3
Средняя высота (м.)	3,24	Функциональный объем	192

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	4 397
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638

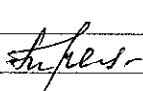
VII. Балансовая стоимость квартиры.

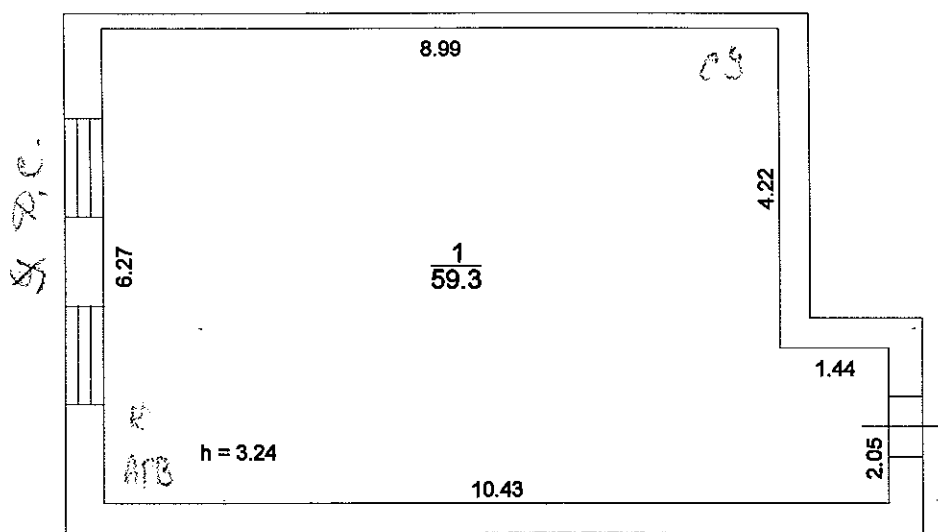
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
А	жилой дом со встроен. нежил. помещ.	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	



кв. № 12

общая площадь - 59,30 кв.м.

Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Начальник 18.07.2013	Толпегин А.В.	М.П.	Позэтажный план квартиры	
Проверил 18.07.2013	Алейникова Л.Б.			
Техник 18.07.2013	Трембач Л.Н.	<i>Л.Н. Трембач</i>	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 12	Лист - 1 Листов - 1 Масштаб 1: 100

[illegible]



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	19	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10019
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "23"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.

(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Егорова Юлия Викторовна	паспорт серия 63 03 № 092410	Договор купли продажи недвижимости от 15.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

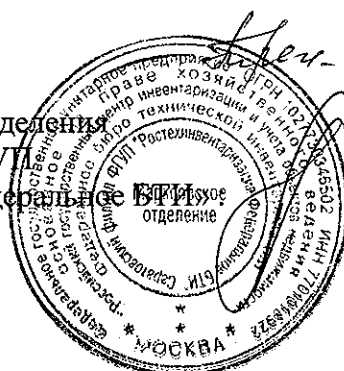
Литер	Квартира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	19	1	1		коридор	3,18*2,02		6,4	6,4		2,95		
A	19	2	1		помещение	8,79*5,95+2,08*5,45+5,41*2,07+0,70			75,5		2,95		
A	19	3	1		помещение	3,24*1,96			6,4		2,95		
Итого площади жилая и общая							0,0		88,3				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	1
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	88,3	Полезная площадь (кв. м.)	88,3
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	88,3
Средняя высота (м.)	2,95	Функциональный объем	260

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	железобетонные+деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 547
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	539957
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	539957

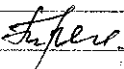
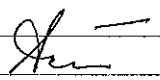
VII. Балансовая стоимость квартиры.

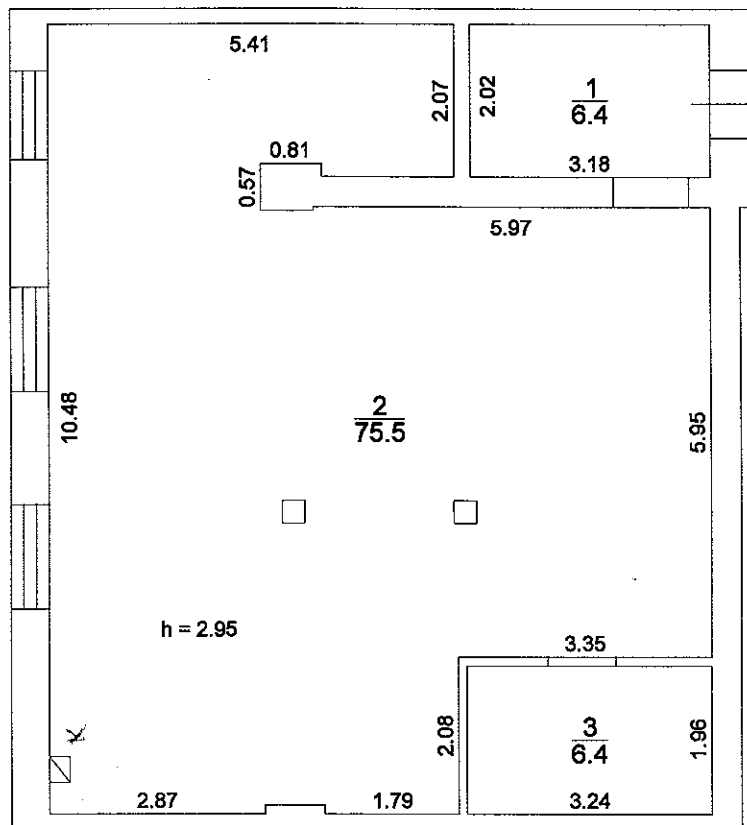
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
23.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	



кв. № 19

общая площадь - 88,30 кв.м.

Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Начальник 23.07.2013	Толпегин А.В.		Поэтажный план квартиры	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 19	Лист - 1
Проверил 23.07.2013	Алейникова Л.Б.				Листов - 1
Техник 23.07.2013	Трембач Л.Н.				Масштаб 1: 100

Цена

1 500 000 руб.

...

Агентство

на Avito с августа 2014

Контактное лицо

Контактное лицо

Город

Саратовская область, Маркс

Адрес

ул. Коммунистическая, д. 18

Показать телефон

Написать сообщение

Начните свою рекламную кампанию с Avito Промо

Узнать больше



Продам квартиру
3-к квартира 90 м² на 2 этаже 3-этажного кирпичного дома

Продаются две трехкомнатных квартиры по адресу: г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, а именно:

- Площадь 90,9 кв.м., этаж 1/3, стоимость 1 500 000 руб.
- Площадь 88,3 кв.м., этаж 2/3, стоимость 1 500 000 руб.



Цена 1 000 000 руб.

Агентство

Показать телефон Написать сообщение

Город Саратовская область, Маркс
Адрес Коммунистическая д. 18, кв. 12



Продам квартиру
1-к квартира 56 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома
Однокомнатная квартира, черновая отделка.

Avito ПРОМО

Узнать больше

ЗАЙМ на КАРТУ

Bank VISA

Денги на карту за 5 мин.

Займы 1 - 30 тыс. руб. Одобрение по анкете. Зачисление на любые карты!

sgediz.ru

Автосканер за 1990 рублей

Диагностируйте свою машину сами! Примечание: требует OBD2 и смартфона

autoskaners.ru





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



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12

ИНН 7701814650

Объект страхования: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.
г. Москва 2015г.

Страхователь:
ООО «ЦФК «Русь»»

Ратушный П.В.

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

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

Алекса́ндре Алекса́ндровне

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

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

"Московской финансово-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

Алекса́ндре Алекса́ндровне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

год 2007



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«17» января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «24» мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

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

Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

75(Семьдесят пять) листов

«29» марта 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

