

# ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

## ХАЙРУЛЛИНА ГУЗЕЛИЯ ФАРИДОВНА

РТ, г. Казань, ул. Бутлерова, д. 20

ИНН 166009189786

Р/сч № 40802810800020001486 в АКБ "БТА-Казань" (ОАО) г.Казань

К/сч № 30101810900000000798

БИК 049205798

☎ (843) 293-45-42

89063207493

89173975507

## ОТЧЕТ №68-12

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ  
СТОИМОСТЕЙ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ №64,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: РТ, Г. НАБЕРЕЖНЫЕ  
ЧЕЛНЫ, УЛ. ГИДРОСТРОИТЕЛЕЙ, Д. 15 (ГЭС 1/11)

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.05.2012 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 30.05.2012 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

*Язынин Н. Е.*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

*ИП Хайруллина Г. Ф.*

Казань 2012 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	3
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
<b>2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	5
<b>3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	6
<b>4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	8
<b>5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	9
<b>6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	10
<b>7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	11
<b>8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b> .....	12
<b>9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	13
<b>10 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ</b> .....	14
<b>11 СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	15
<b>12 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ</b> .....	17
<b>13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	18
<b>14 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	20
<b>15 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ</b> .....	23
<b>16 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	25
<b>17 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	26
<b>18 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> 27	27
<b>19 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	32
<b>20 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	33
<b>21 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	34
<b>22 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ ОТЧЕТА</b> .....	40
<b>23 ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ</b> .....	41
<b>24 СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ</b> .....	42
<b>25 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	43
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	44

Г-ну Язынину Н. Е.

*Уважаемый Николай Евгеньевич!*

По Вашему заказу Оценщик провел оценку стоимости однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15 (ГЭС 1/11). Оценка проводилась с целью определения рыночной и ликвидационной стоимостей имущества для целей ипотечного кредитования.

Оценщиком не проводилась, как часть работы, юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что части прилагаемого отчета не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254-256 «Об утверждении федерального стандарта оценки» и Стандартами ССО РОО 2005 г.

Деятельность Оценщика осуществляется на основании свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0010747, выданного Хайруллиной Г. Ф. от 3 июня 2011 г.

Полис страхования ответственности оценщика №433-172-011882/12 от 02.03.2012г., выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах».

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рекомендуемая рыночная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д.15, по состоянию на 30 мая 2012 г. с учетом округления составляет:

**1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.**

рекомендуемая ликвидационная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15, по состоянию на 30 мая 2012 г. составляет:

**1 782 000 (Один миллион семьсот восемьдесят две тысячи) руб.**

С уважением,  
ИП Хайруллина Г. Ф.



/Г.Ф. Хайруллина/

<b>Общие сведения</b>	
<b>Название и адрес объекта оценки</b>	Согласно заданию на проведение оценки, определяется рыночная и ликвидационная стоимости однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 12.
<b>Сведения о собственниках</b>	Ответственный квартиросъемщик (собственник) - Смирнова Галина Семеновна В квартире зарегистрирована семья в составе 2 человек: - Смирнов Дмитрий Александрович - Смирнова Елизавета Дмитриевна
<b>Остаточная стоимость имущества</b>	Сведения об остаточной стоимости имущества по состоянию на дату оценки не предоставлены
<b>Документы, предоставленные заказчиком</b>	Копия договора купли-продажи квартиры от 26.08.1998 г. Копия выписки из технического паспорта жилого помещения (квартиры) №64 в доме №15 по ул. Гидростроителей, выданная дочерним предприятием БТИ г. Набережные Челны от 17.09.2009 г. Копия кадастрового паспорта помещения от 18.04.2012 г. Копия уведомления об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 18.04.2012 г. №32/020/2012-90 Копия выписки из домовой книги №5243 от 14.04.2012 г. Копия справки с места жительства №5242 от 14.04.2012 г.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки</b>	Использование объекта недвижимости в качестве жилого помещения
<b>Результаты расчетов</b>	
<b>Затратный подход</b>	не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	1 980 064 руб.
<b>Доходный подход</b>	не применялся
<b>Итоговая стоимость (округленно)</b>	<b>1 980 000 руб.</b>
<b>Итоговая ликвидационная стоимость (округленно)</b>	<b>1 782 000 руб.</b>

ИП Хайруллина Г. Ф.



/Г. Ф. Хайруллина/

<b>Заказчик оценки</b>	Язынин Николай Евгеньевич
<b>Оценщик</b>	ИП Хайруллина Г. Ф.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 68-12 возмездного оказания услуг между ИП Хайруллиной Г. Ф. и Заказчиком от 30 мая 2012 г. Задание на проведение оценки от 30.05.2012 г.

<b>Объект оценки</b>	Согласно заданию на проведение оценки, определяется рыночная и ликвидационная стоимости однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15 (ГЭС 1/11)
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Оценивается право собственности
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Не выявлены
<b>Цель проведения оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Использование сведений о текущей рыночной стоимости имущества для ипотечного кредитования
<b>Дата проведения оценки</b>	30 мая 2012 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	30 мая 2012 г.- 30 мая 2012 г.
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	30 мая 2012 г.
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	30 мая 2012 г. Порядковый № 68-12
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная
<b>Допущения и ограничительные условия:</b>	
1. Оценка была проведена только для целей ипотечного. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчёта не отражает точку зрения Оценщика.	
2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.	
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.	
4. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.	
5. В Отчете использованы достоверные источники информации. К отчету приложены:	
Копия договора купли-продажи квартиры от 26.08.1998 г.	
Копия выписки из технического паспорта жилого помещения (квартиры) №64 в доме №15 по ул.Гидростроителей, выданная дочерним предприятием БТИ г. Набережные Челны от 17.09.2009 г.	
Копия кадастрового паспорта помещения от 18.04.2012 г.	
Копия уведомления об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 18.04.2012 г. №32/020/2012-90	
Копия выписки из домой книги №5243 от 14.04.2012 г.	
Копия справки с места жительства №5242 от 14.04.2012 г.	

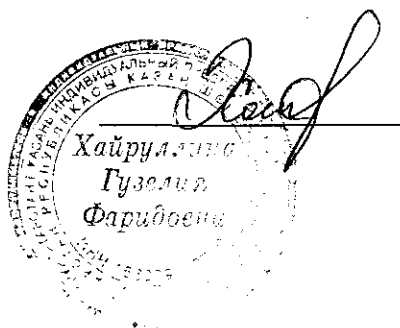
6. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

#### 4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- 1 Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
- 2 Содержащиеся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
- 3 Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4 Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии Кодексом этики, Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254-256 «Об утверждении федерального стандарта оценки», стандартами «ССО РОО 2005».
- 5 Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 6 Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- 7 Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям;
- 8 Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- 9 Оценщик произвел обследование имущества лично;
- 10 Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик:



/ Г. Ф. Хайруллина /



## **5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Объем работ, использованных для проведения оценки:

- *сбор информации об объектах оценки* (натурный осмотр объекта, сбор первичной информации о составе, размерах, технических характеристиках, собеседование с Заказчиком оценки;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;*
- *использование традиционных подходов* для определения рыночной стоимости объекта;
- *согласование результатов* и итоговая оценка стоимости объекта;
- *составление письменного отчета.*

<b>Организационно-правовая форма заказчика оценки</b>	Физическое лицо
<b>Полное наименование заказчика оценки</b>	Язынин Николай Евгеньевич
<b>Реквизиты заказчика</b>	Паспорт РФ: серии 9205 №769375, выдан Автозаводским ОВД гор. Набережные Челны Республики Татарстан, дата выдачи 18.01.2006 г., код подразделения 162-008
<b>Оценщик, осуществляющий частную практику:</b>	
<b>Хайруллина Гузелия Фаридовна</b>	
<b>Местонахождение оценщика</b>	РТ, г. Казань, ул. Бутлерова, д. 20
<b>Паспорт</b>	Серии 9204 №529764, выдан ОМ Азино-2 Советского района г. Казани, дата выдачи 09.12.2003 г.
<b>Информация о членстве в СОО</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» №0010747 от 03.06.2011 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Пастухова о профессиональной переподготовке по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". № ПП-819446 от 23.06.2006 г. (Регистрационный номер 1597) Диплом Казанской Государственной архитектурно-строительной академии ВСА 0060933 от 26.06.2004г., регистрационный номер 329
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис страхования ответственности оценщика №433-172-011882/12 от 02.03.2011г., выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах».
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	ОГРН 309169005500182 дата присвоения ОГРН: 24 февраля 2009 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	5,5 лет
Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

**7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

При составлении настоящего отчета приняты следующие допущения и ограничительные условия:

1. Оценка была проведена для предоставления в банк. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчёта не отражает точку зрения Оценщика.

2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

5. В Отчете использованы достоверные источники информации.

6. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

**8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

При проведении оценки использовались следующие данные:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты «ССО РОО 2005»;
- Стандарты, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254-256 «Об утверждении федерального стандарта оценки»;
- Информация о рынке оцениваемых объектов, представленная в сети Интернет на сайтах [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.kazned.ru](http://www.kazned.ru), <http://www.tatre.ru>, <http://rbkrt.ru>, <http://www.reportal.ru>.

**9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении оценки использовались следующие данные:

- Данные, полученные Оценщиком в результате осмотра;

Копия договора купли-продажи квартиры от 26.08.1998 г.

Копия выписки из технического паспорта жилого помещения (квартиры) №64 в доме №15 по ул. Гидростроителей, выданная дочерним предприятием БТИ г. Набережные Челны от 17.09.2009 г.

Копия кадастрового паспорта помещения от 18.04.2012 г.

Копия уведомления об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 18.04.2012 г. №32/020/2012-90

Копия выписки из домовой книги №5243 от 14.04.2012 г.

Копия справки с места жительства №5242 от 14.04.2012 г.

Таблица 1

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь квартиры, м2	Итоговая рекомендуемая рыночная стоимость (с учетом округл.), руб.	Итоговая рекомендуемая ликвидационная стоимость (с учетом округл.), руб.
1	Однокомнатная квартира	30,6	1 980 000	1 782 000
<b>ИТОГО</b>			<b>1 980 000</b>	<b>1 782 000</b>

Таким образом, рекомендуемая рыночная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д.15, по состоянию на 30 мая 2012 г. с учетом округления составляет:

**1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.**

рекомендуемая ликвидационная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15, по состоянию на 30 мая 2012 г. составляет:

**1 782 000 (Один миллион семьсот восемьдесят две тысячи) руб.**

## **II СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами ССО РОО 2005 г. и **Федеральными стандартами оценки**:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 255;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254.

Ниже приведены используемые в данном отчете **термины и определения**, которые соответствуют вышеуказанному Закону и Стандартам оценки.

1 К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2 При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3 При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

5 Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6 Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7 При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

9 При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10 Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый

рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11 Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

12 Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

13 Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

14 Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).



## 12. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ**

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (ипотечного кредитования), производится расчёт **рыночной и ликвидационной стоимостей** объекта недвижимости, так как в соответствии с требованиями стандартов оценки, утверждённых Приказами Министерства Экономического развития и торговли РФ № 254-256 от 20.07.2007 г., рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

**13 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оценку представлена однокомнатная квартира №64, расположенная на 5 этаже 5-этажного жилого дома №15, по адресу: г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей (ГЭС 1/11).

В данном отчете оценивалось право собственности. В соответствии с заданием на оценку оценка земельного участка не производилась.

Общая и жилая площадь квартиры представлены в приложении и табл. 3.

Описание технических характеристик и состояния объекта составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, наружного осмотра дома, в котором находится квартира, окружающей территории, подъезда и со слов Заказчика. Данные технических документов приняты Оценщиком как достоверные, поэтому контрольные замеры объекта оценки Оценщиком не производились. Текущее использование соответствует функциональному назначению объекта оценки. Планировка квартиры соответствует техническому паспорту. Дом реконструкции и сносу не подлежит.

Износ дома представляет собой отложенный ремонт и оценивается с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания.

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по табл. (из сб. Ко-Инвест)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	Ср.взв.% физич. износа
1	Подземная часть	14,59	1	14,6	40,0	5,8
2	Стены	7,38	1	7,4	40,0	3,0
3	Внутренние стены и перегородки	2,78	1	2,8	35,0	1,0
4	Перекрытия и покрытия	8,69	1	8,7	35,0	3,0
5	Кровля	5,29	1	5,3	35,0	1,9
6	Окна	3,45	1	3,5	35,0	1,2
7	Полы	4,90	1	4,9	20,0	1,0
8	Отделка потолков, внутренних стен	5,35	1	5,4	20,0	1,1
9	Прочие конструкции	6,40	1	6,4	35,0	2,2
10	Отопление, вентиляция, кондиционирование	10,39	1	10,4	35,0	3,6
11	Водоснабжение и канализация	3,89	1	3,9	35,0	1,4
12	Электроснабжение и освещение	17,15	1	17,2	35,0	6,0
13	Слаботочные системы	5,34	1	5,3	35,0	1,9
14	Прочие системы и специальное оборудование	4,40	1	4,4	35,0	1,5
	<b>Итого</b>	<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>34,6</b>
	<b>Приведённый процент износа</b>		-	-	-	<b>34,56</b>

Общий износ дома- 35%.

В табл. 3 приведены физические и технические параметры объекта недвижимости согласно данным, предоставленным Заказчиком.

Таблица 3

### ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Общая характеристика		
<i>Характеристики оцениваемого объекта</i>		
Функциональное назначение		Жилое
Материал стен дома		кирпичные
Количество этажей по всему дому		5
Этаж квартиры		5
Общая площадь, м2		30,6
Жилая площадь, м2		17,8
Год постройки здания		1967
<i>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</i>		
Конструктивное решение. Материал		Состояние
Стены	кирпичные	Состояние хорошее
Перегородки	кирпичные	Состояние хорошее
Перекрытия	железобетонные	Состояние хорошее
Полы	деревянные, плитка	Состояние отличное
Окна	двойные створные	Состояние отличное
Двери		
- межкомнатные	деревянные филенчатые	Состояние отличное
- входные	металлические	Состояние отличное
Внутренняя отделка	обои, побелка, окраска, плитка	Состояние отличное
Лоджия	-	-
Санузел, ванная	совмещенная	Состояние отличное
Системы инженерного обеспечения		
Отопление	+	Состояние хорошее
Водоснабжение	+	Состояние хорошее
Электроснабжение	+	Состояние хорошее
Канализация	+	Состояние хорошее
Горячее водоснабжение	+	Состояние хорошее
Вентиляция	+	Состояние хорошее
Телевидение	+	Состояние хорошее
Телефон	+	Состояние хорошее
Лифт	-	-

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру №64, расположенную в г. Набережные Челны, по ул. Гидростроителей, д. 15. Объект оценки расположен вблизи школы, дет. сада, остановок общественного транспорта.

Набережные Челны́ (тат. Яр Чаллы, с ноября 1982 по начало 1988 года назывался Бре́жнев) — город в России, в северо-восточной части Татарстана, на левом берегу реки Кама. Берега реки соединены плотиной, по которой проходят автомобильная и железная дороги.

Набережные Челны — город республиканского подчинения, главный город полицентрической Набережночелнинской агломерации и центр Нижне-Камского ТПК, тридцатый по численности населения в России (данные на 1 января 2010 г.), второй по численности населения и значимости город Татарстан.

Площадь города — 171 км<sup>2</sup>; по обоим берегам Камы расположена обширная (включающая 19 районов) пригородная зона.

Население города — 513 200 человек жителей (на 1 января 2011 года), что составляет около 13,5 % населения Татарстана; в том числе: татар — 45,7 %, русских — 45,1 %, чувашей — 1,9 %, украинцев — 1,6 %, башкир — 1,4 %, марийцев, мордвы и удмуртов — 1,9 % [источник не указан 92 дня]. Набережночелнинско-Нижнекамская агломерация насчитывает около 1,1 млн жителей (21-е место в РФ).

#### Районы города

В соответствии со статьёй 37 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьёй 40 Устава муниципального образования город Набережные Челны, в структуру Исполнительного комитета входят его территориальные органы:

исполнительный комитет Автозаводского района,

исполнительный комитет Центрального района,

исполнительный комитет Комсомольского района,

Границы районов муниципального образования города Набережные Челны определены согласно решению Городского Совета Муниципального образования города Набережные Челны «О делении территории города Набережные Челны на территориальные единицы и установлении границ районов города».

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Орловка, Элеваторная гора. Район «Замелекесье», Суровка, 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон;

В Центральный район входят 1-19, 31, 36-45, 55, 56, 58, 59 комплексы, Медгородок, промышленные и коммунальные объекты, расположенные к юго-западу от автодороги № 2;

В Автозаводский район входят 20-30, 46-54 комплексы, 50А, 65, 67А, 68, 70А, 71 районы малоэтажной жилой застройки, промышленные и коммунальные объекты, расположенные к северо-востоку от автодороги № 2, Тогаевский карьер;

Граница между Комсомольским и Центральным районами проходит по автодороге № 4 до транспортной развязки «Орловское кольцо», далее по автодороге № 1 до улицы Королёва, далее по улице Королёва до проспекта Чулман, далее на юго-запад по продолжению проспекта Чулман до продолжения улицы Нариманова, далее по продолжению улицы Нариманова в сторону реки Кама;

Граница между Автозаводским и Центральным районами проходят по автодороге № 2, далее по проспекту Х. Туфана до Московского проспекта, далее по Московскому проспекту до проспекта Вахитова, далее по проспекту Вахитова до реки Кама.

По устоявшейся традиции в Набережных Челнах жилые микрорайоны называются комплексами. В городе на данный момент действует двойная адресация: каждый дом имеет номер по улице (этот адрес записывается в графе регистрации в паспорте) и так называемый строительный адрес («адрес по комплексу»). Это название сохранилось со времени строительства, когда каждым микрорайоном занималась отдельная строительная бригада, строившая одновременно несколько жилых домов и зданий бытового назначения — школу, детский сад, магазин, — то есть полноценный жилой комплекс.

Для части домов в Новом Городе (неофициальное название Центрального и Автозаводского районов) применяется «дописывание» ноля в адрес: Например: г. Набережные Челны, д. 8/01, кв. 19.

**14 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****Обзор рынка жилой недвижимости**

Спрос на жилье достаточно активный, в том числе благодаря развитию ипотеки, а средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в Казани показывает устойчивый рост.

Многие аналитики рынка недвижимости сходятся во мнении, что в настоящее время не стоит ожидать резкого скачка цен, но и снижения тоже не планируется. Скорее всего, цены будут постепенно повышаться от месяца к месяцу, в среднем на 0,5 – 1,5% за квадратный метр.

Стоимость жилья в перспективе будет напрямую зависеть от политики государства в области строительства, финансирования программы социальной ипотеки, а так же объемов строительства в самом городе.

Нельзя прогнозировать и однозначный рост спроса на жилье. Ведь доходы населения вряд ли смогут превысить уровень инфляции (вследствие его повышения повышаются и цены на жилье). Скорее всего, чуть возрастет спрос на жилье эконом-класса. В фаворе же окажется рынок вторичного жилья. Цены на него заметно ниже, чем на квартиры в новостройках, что соответственно делает его более привлекательным.

Реализация социальной ипотеки в первую очередь сможет помочь льготным категориям населения. А вот для всех остальных цены на жилье могут продолжать «кусаться». Кардинально изменить ситуацию могут только два фактора: кредитование населения по программе социальной ипотеки под низкие проценты (2 – 3%, например), и увеличение объемов строительства.

На повышение или понижения стоимости жилья может влиять сезонное подорожание или падение цен. Однако риэлторы отмечают, что в текущем году сезонность не сильно повлияла на ситуацию с ценами: начавшийся весной рост цен на квартиры продолжился и летом.

Стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартир в ГЭС г. Набережные Челны согласно анализу предложений находится в диапазоне 29000 руб. – 62000 руб.

## 15 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки объектов недвижимости включает в себя следующие 6 этапов:

- a. сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- b. изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- c. анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- d. использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта;
- e. согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;
- f. составление письменного отчета.

Основная задача *первого этапа* в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты проведения оценки.

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

*Второй этап* в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

*Третий этап* в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

*Четвертый этап* является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

*Затратный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа.

Затратный подход требует определения трех видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

*Сравнительный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

*Доходный подход* позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Данный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности.

*Пятый этап* процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

*Шестой этап* — составление отчета об оценке и представление его заказчику. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

### **ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ**

Руководствуясь п.20 Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки», который гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке», мы пришли к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта применим только сравнительный подход. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов указано в главах 17, 19.



## 16 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключая сделку купли – продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно «привязываем» объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Подразумеваем, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наилучшее и наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Таблица 4

Анализ земельного участка	
Условно свободного	С улучшениями
Правовая обоснованность выбранного варианта использования	
Физическая осуществимость	
Финансовая целесообразность	
Наивысшая стоимость недвижимости	

Так как в настоящем Отчете земельный участок не подлежит оценке, то анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не производился.

Важным фактором при анализе ННЭИ является использование квартиры в качестве жилого помещения - согласно заданию на оценку и российскому законодательству.

**ВЫВОД:** В результате анализа данных факторов был сделан вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом эксплуатации объекта оценки является использование в качестве жилого помещения.

**17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий:

1. *Оценивается стоимость земельного участка;*
2. *Рассчитывается восстановительная стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;*
3. *Производится расчёт совокупного износа объекта недвижимости;*
4. *Вычитается совокупный износ из восстановительной стоимости имеющегося объекта недвижимости с целью получения итоговой стоимости, определённой на основе затратного подхода.*

*Таким образом,* процедура определения стоимости по затратному подходу включает в себя определение суммы, которую необходимо потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщик не располагает реальными затратами на покупку земельного участка и строительство на нем здания, частью которого является объект оценки. Расчет по типовым сметам, сборникам укрупненных показателей и определение стоимости квадратного метра площади приведет к большим погрешностям и не отразит реальные затраты на строительство объекта оценки.

Также недостатком затратного подхода является проблема оценки прав на земельный участок и не учитывается такой параметр, как инвестиционная привлекательность (тип планировки, месторасположение, этаж и др.). В соответствии с этим Оценщик пришел к выводу, что применение затратного подхода в данном случае является некорректным.

## 18 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке стоимости объекта собственности с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В качестве единицы сравнения для подхода сопоставимых продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади ( $1 \text{ м}^2$ ) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости объекта оценки.

В основе подхода сопоставимых продаж лежит принцип замещения, который гласит, что стоимость оцениваемого объекта собственности, для которого имеются объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение одинаково желаемого объекта-заместителя.

**Процедура оценки при использовании подхода сопоставимых продаж включает следующие шаги:**

- изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках подхода сопоставимых продаж при определении стоимости объекта недвижимости используется методика парных сравнений, которая является производной метода сравнительного анализа и основывается на построении обратно симметричной матрицы. Данная методика позволяет получить достаточно точные результаты даже при отсутствии близких по своим характеристикам аналогов оцениваемого объекта. Для чего находится не менее 3-х аналогов искомого объекта. Максимальное число аналогов 6, т.к. при большем их количестве затруднены вычисления.

Суть метода определения стоимости объекта с использованием матричной алгебры сводится к следующему:

1. Выбираются параметры сравнений между объектом оценки и избранными сопоставимыми объектами. Оптимальное количество параметров 5-7.
2. Составляется таблица параметров с присвоением каждому параметру индекса важности. Чаще всего применяется шкала качественных оценок «1-9».

Важность параметра оценки	«1-9»
Нет существенных отличий	1-2
Незначительное преимущество	3-4
Значительное преимущество	5-6
Явное преимущество	7-8
Абсолютное преимущество	9

3. По каждому параметру строится обратно симметричная матрица индексов важности с присвоением каждому параметру соответствующего индекса важности.

4. Для каждого индекса важности параметра определяется «вес» по формуле:

$$w'_j = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a'_{ij}} , \quad (1)$$

$\Pi$  – знак произведения,

$a'_{ij}$  – важность параметра,

$n$  – количество объектов выборке (включая объект оценки).

5. Осуществляется расчет нормированного отклонения каждого индекса важности параметра:

$$w''_j = \frac{w'_j}{\sum_{j=1}^m w'_j} , \quad (2)$$

6. Определяется нормированное отклонение каждого объекта:

$$W'_j = \sum_{i=1}^K w''_j , \quad (3)$$

где  $K$  – количество параметров.

7. Стоимость искомого объекта определяется по формуле:

$$C_o = \frac{W_o}{n-1} \sum_{i=1}^{n-1} \frac{C_{Bi}}{W'_j} , \quad (4)$$

8. Определение индекса согласованности:

$$ИС = \frac{\lambda - n}{n-1} , \quad \text{где} \quad \lambda = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i}{n} , \quad (5)$$

Для нахождения вектора согласованности  $Z \langle n \rangle$  необходимо матрицу индексов важности умножить на ее вектор приоритетов  $B \langle n, n \rangle$   $w'' \langle n, n \rangle$ . Таким образом, находим Адамаров вектор  $Y \langle n \rangle$ . Разделив  $Y \langle n \rangle$  на вектор приоритетов  $W' \langle n \rangle$ , получим вектор согласованности  $Z \langle n \rangle$ .

Далее находим  $\lambda$  – разброс согласованности. После этого вычисляется индекс согласованности данной матрицы, который не должен превышать 0,1. В противном случае необходимо изменить индексы важности в данной матрице.

Основные параметры сравнения, чаще всего используемые при оценке квартир:

- дата продажи;
- месторасположение;
- физическое состояние квартиры, уровень отделки;
- площадь;
- этаж расположения квартиры;
- объемно-планировочное решение.

В таб. 5 представлен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемой квартиры, сравнительным подходом.

Таблица 5

Расчет стоимости однокомнатной квартиры методом сопоставимых продаж.

## АНАЛИЗ ПОПАРНЫХ СРАВНЕНИЙ

№	Объект	Дата продажи/предложения	Площадь, м2	Стоимость продажи/предложения объекта, руб.	Стоимость прощ./предл.1 м2, руб.	Физическое состояние отделки квартиры	Этаж/этажность	Наличие балкона/лоджии	Местоположение	Прочее
B1	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	35,0	1 830 000	52 286	хорошее	5/9	-	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 3а/32/3	чистая, теплая квартира
B2	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	30,0	1 450 000	48 333	хорошее	3/5	+	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 2/4	новые двери, пластиковые окна
B3	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	33,0	1 680 000	50 909	отличное	3/5	+	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 3/23	отличное состояние, свроремонт, все новое
B4	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	33,0	1 530 000	46 364	хорошее	3/9	+	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 6/21	состояние хорошее, трубы поменяны
B5	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	32,0	1 540 000	48 125	хорошее	6/9	+	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 7/15	фил. двери, пласт. окна, новый линолеум
A1	Однокомнатная квартира	май 2012 г.	30,6	1 980 064	64 708	отличное	5/5	-	РТ, г. Набережные Челны, ГЭС 1/11	состояние отличное, стеклопакеты, железная дверь, новая сантехника

## МАТРИЦЫ ИНДЕКСОВ ВАЖНОСТИ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

## Местоположение

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B3	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00
B4	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00
B5	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00

## Наличие балкона

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	0,67	0,67	0,67	0,67	1,00
B2	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B3	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B4	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B5	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
A1	1,00	0,67	0,67	0,67	0,67	1,00

## Физическое состояние отделки

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	1,00	0,11	1,00	1,00	0,11
B2	1,00	1,00	0,11	1,00	1,00	0,11
B3	9,00	9,00	1,00	9,01	9,01	1,00
B4	1,00	1,00	0,11	1,00	1,00	0,11
B5	1,00	1,00	0,11	1,00	1,00	0,11
A1	9,00	9,00	1,00	9,00	9,00	1,00

## Этажность

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
B5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50
A1	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	1,00

## Площадь помещения

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	0,36	0,94	0,94	0,91	0,87
B2	1,17	1,00	1,10	1,10	1,07	1,02
B3	1,06	0,91	1,00	1,00	0,97	0,93
B4	1,06	0,91	1,00	1,00	0,97	0,93
B5	1,09	0,94	1,03	1,03	1,00	0,96
A1	1,14	0,78	1,08	1,08	1,05	1,00

## Материал стен дома

	B1	B2	B3	B4	B5	A1
B1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ И НОРМИРОВАНИЕ ВЕСОВ ПРИОРИТЕТОВ

№ п/п	Наименование	Местоположение		Наличие балкона		Физическое состояние отделки		Этажность		Площадь помещения		Материал стен дома		Wj
		w'	w''	w'	w''	w'	w''	w'	w''	w'	w''	w'	w''	
1	B1w1/w"1	1,00	0,17	0,76	0,12	0,48	0,05	1,07	0,18	0,92	0,15	1,00	0,17	0,14
2	B2w2/w"2	1,00	0,17	1,14	0,19	0,48	0,05	1,07	0,18	1,07	0,18	1,00	0,17	0,15
3	B3w3/w"3	1,00	0,17	1,14	0,19	4,33	0,41	1,07	0,18	0,98	0,16	1,00	0,17	0,21
4	B4w4/w"4	1,00	0,17	1,14	0,19	0,48	0,05	1,07	0,18	0,98	0,16	1,00	0,17	0,15
5	B5w5/w"5	1,00	0,17	1,14	0,19	0,48	0,05	1,07	0,18	1,01	0,17	1,00	0,17	0,15
6	A1w6/w"6	1,00	0,17	0,76	0,12	4,33	0,41	0,71	0,12	1,05	0,18	1,00	0,17	0,19
<i>Итого:</i>		6,00	1,00	6,11	1,00	10,58	1,00	6,06	1,00	6,01	1,00	6,00	1,00	1,00

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА СОГЛАСОВАННОСТИ МАТРИЦ ИНДЕКСОВ ВАЖНОСТИ

Местоположение			Наличие балкона			Физическое состояние отделки			Этажность			Площадь помещения			Материал стен дома		
Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности	Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности	Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности	Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности	Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности	Адамаров вектор	Вектор согласованности	Индекс согласованности
1,00	6,00	0,00	0,75	6,00	0,00	0,27	6,00	0,00	1,06	6,00	0,00	0,92	6,00	0,00	1,00	6,00	0,00
1,00	6,00		1,13	6,00		0,27	6,00		1,06	6,00		1,07	6,00				
1,00	6,00		1,13	6,00		2,46	6,00		1,06	6,00		0,98	6,00				
1,00	6,00		1,13	6,00		0,27	6,00		1,06	6,00		0,98	6,00				
1,00	6,00		1,13	6,00		0,27	6,00		1,06	6,00		1,01	6,00				
1,00	6,00		0,75	6,00		2,45	6,00		0,71	6,00		1,05	6,00				

*Поправка на время продажи* не требует ни один аналог, так как вся информация получена по состоянию на дату оценки.

*Поправка на условия продажи* в данном случае не требуется, так как условия продажи у всех объектов рыночные.

*Поправка на местоположение.* В данном случае поправка на местоположение не вносилась, так как объекты-аналоги и объект оценки расположены в ГЭС, вблизи к остановкам общественного транспорта, школ, детсадов и поликлиник.

*Поправка на этаж.* Как правило, квартиры, расположенные на первых и последних этажах являются наименее привлекательными для покупателей, в отличие от квартир, расположенных на средних этажах. Все объекты расположены на средних этажах, кроме объекта оценки, поэтому к нему по отношению к остальным объектам, вводится понижающая поправка 0,67.

*Поправка на наличие балкона.* В данном случае поправка на наличие балкона (лоджии) вносилась по отношению к объектам B2, B3, B4 и B5, у которых имеется балкон, так как у аналога B1 и объекта оценки балкон отсутствует, вводится понижающая поправка 0,67.

*Поправка на площадь.* Вводится в соответствии с площадью объекта оценки и объектов-аналогов. Согласно общему анализу рынка, с ростом масштаба объекта продажи, стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки снижается. Не

исключением из этого правила является и рынок жилой недвижимости: с увеличением площади, стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях снижается. В данном случае вводятся поправки в связи с вышеизложенным.

*Поправка на физическое состояние отделки.* В данном случае отличное физическое состояние отделки у аналога В3 и объекта оценки, поэтому к ним, по отношению к остальным аналогам с хорошим физическим состоянием отделки, введена повышающая поправка равная 9.

*Поправка на материал стен дома.* Поправка не требуется так как все объекты находятся в кирпичных домах.

*Таким образом, рекомендуемая рыночная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15 по состоянию на 30 мая 2012 г. составляет:*

***1 980 064 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч шестьдесят четыре) руб.***

## 19 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Доходный подход основывается на принципе ожидания: «Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем». Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Процедура оценки при использовании доходного подхода включает следующие шаги:

- Оценка валового потенциального дохода (ПВД) на основании анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель называется оптимальной или рыночной ставкой.

- Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина вычитается из потенциального валового дохода. Итоговый показатель является действительным валовым доходом (ДВД).

- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта. Основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. Итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

- Чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

*Таким образом,* применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Несмотря на существующий рынок аренды жилья, он продолжает оставаться "черным". Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.



Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам, к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

В данном отчете для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта был использован только сравнительный подход. Приведенные расчеты, по мнению оценщиков, наиболее достоверно отразили стоимость квартиры. Сравнительный подход наиболее точно показывает стоимость квартир в городе, поэтому данный подход взят в качестве основного.

В соответствии с вышеизложенным, придаем сравнительному подходу удельный вес, равный 1.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведен в табл. 6.

Таблица 6

**СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	0,00	1,00	0,00	1,00	
1	Однокомнатная квартира	не применялся	1 980 064	не применялся	1 980 064	1 980 000
	<b>Итого:</b>		<b>1 980 064</b>		<b>1 980 064</b>	<b>1 980 000</b>

*Таким образом, рекомендуемая рыночная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д.15, по состоянию на 30 мая 2012 г. с учетом округления составляет:*

**1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.**

## 21 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Методика определения ликвидационной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества

Базовой стоимостью (базой оценки) для определения ликвидационной стоимости объекта оценки является его рыночная стоимость.

Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше его рыночной стоимости из-за влияния двух факторов:

- фактора ограничения времени продажи;
- фактора вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

Ликвидационная стоимость определялась двумя методами:

1. метод Галасюков, при этом определялась рыночная стоимость с ограничением срока экспозиции;
2. экспертный метод - на рыночную стоимость объекта делалась скидка на вынужденность продажи экспертным путем.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ПО МЕТОДУ ГАЛАСЮКОВ

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (6)$$

где  $V_L$  – ликвидационная стоимость, соответствующая фиксированному периоду его сроку продаж ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода срока продаж (руб.);

$V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

$k_L$  – коэффициент соотношения рыночной стоимости с ограничением срока экспозиции и рыночной стоимости объекта оценки;

$t_d$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течении года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете рыночной стоимости с ограничением срока экспозиции (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки с ограничением срока экспозиции.

$$t_d = t_r - t_f, \quad (7)$$

где  $t_r$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

$t_f$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

#### Определение ставки дисконта

Для определения ставки дисконта в данном отчете используется метод кумулятивного построения, основанный на определении четырёх составляющих по следующей формуле:

$$Y = Y_b + \beta + \lambda + \alpha \quad (8)$$

$Y_b$  – базовая (безрисковая) ставка дохода, означающая премию за отказ от текущего потребления в пользу будущего (первая составляющая);

$\beta$  – поправка на низкую ликвидность;

$\lambda$  - рисковая составляющая (риск инвестирования в недвижимость, риск инвестиционного менеджмента).

$\alpha$  - норма возврата капитала;

Наиболее адекватным выбором безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения ставки дисконтирования, является годовая доходность к погашению облигации федерального займа (ОФЗ). Они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

- для обеспечения условно постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущественно имеет выбор ОФЗ с максимальным среди других ценных бумаг оставшимся сроком погашения;

- ОФЗ должна быть номинирована в рублях;

В качестве безрисковой ставки дохода была использована средняя доходность по государственным облигациям (ГКО/ОФЗ 25069), равная на дату оценки 6,74% годовых (основание - [www.micex.ru](http://www.micex.ru)).

Премия за низкую ликвидность - есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

***Безрисковая ставка / число месяцев в году x время экспозиции объекта***

На основании исследования рынка недвижимости, можно сделать вывод, что средний срок экспозиции для объектов недвижимости, сопоставимых с объектами оценки, составляет на дату оценки 1 месяц.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений. установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Динамичный риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск инвестирования в недвижимость представлены в табл. 7.

Таблица 7

## РИСК ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный				1						
Ускоренный износ здания	статичный				1						
Потенциал доходоприношения	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный				1						
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	4	6	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	12	24	0	0	0	0	0	0
Сумма					36						
Количество факторов					10						
Средневзвешенное значение балла					3,6						
Величина поправки за риск (1 балл = 1%), %					4						

Определение премии инвестиционного менеджмента приведено в табл. 8.

Таблица 8

## РИСК ИНВЕСТИЦИОННОГО МЕНЕДЖМЕНТА

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Потери при сборе арендной платы	динамичный		1								
Потери от недозагруженности объекта оценки	динамичный		1								
Качество управления улучшением	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма					6						
Количество факторов					3						
Средневзвешенное значение балла					2						
Величина поправки за риск (1 балл = 1%), %					2						

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

2) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

3) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). При этом доход на инвестиции равен среднерыночному доходу.

В данном отчете норма возврата капитала рассчитывалась с помощью метода Инвуда, который выражается формулой:

$$\alpha = on / 100 / ((1 + on / 100)^n - 1) / 100 \quad (9)$$

$\alpha$  – норма возврата капитала;

$on$  – ставка дисконта;

$n$  – срок оставшейся экономической жизни (в соответствии с нормами эксплуатации).

При расчете ставки капитализации необходим учет налога на прибыль в размере 20%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 9.

Таблица 9

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ КВАРТИРЫ

№ п/п	Наименование	Безрисковая ставка, %	Срок экспозиции, мес.	Поправка на неликвидность, %	Риск инвестирования в недвижимость, %	Риск инвестиционного менеджмента, %	Ставка капитализации с учетом рисков, %	Срок ост. эк. жизни, лет	Норма возврата капитала, %	Ставка капитализации с учетом налога на прибыль, %
1	Однокомнатная квартира	6,74	1	0,562	4,0	2,0	13,302	55	0,0005	10,64

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки с ограничением срока экспозиции, используется следующая формула

$$K_e = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (10)$$

где  $th$  – гиперболический тангенс;

$e = 2,71828$  (const);

$E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене.

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1} \quad (11)$$

где  $E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене;

$Q_1$  - исходная величина спроса на объект;

$Q_2$  - итоговая величина спроса на объект;

$P_1$  - исходная цена объекта;

$P_2$  - итоговая цена объекта.

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

\* абсолютно неэластичный -  $|E_D| = 0$ , когда величина спроса не изменяется при изменении цены;

\* неэластичный -  $0 < |ED| < 1$ , когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;

\* с единичной эластичностью -  $|ED| = 1$ , когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;

\* эластичный -  $|ED| > 1$ , когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;

\* абсолютно эластичный -  $|ED| \rightarrow \infty$ , когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

В рамках основных типов спроса, перечисленных выше, можно выделить следующие подтипы (см. таб. 10).

Таблица 10

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D  \rightarrow \infty$
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D  > 2$
	Средне-эластичный	$1,5 <  E_D  \leq 2$
	Слабо-эластичный	$1 <  E_D  \leq 1,5$
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D  = 1$
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 <  E_D  < 1$
	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_D  \leq 0,66$
	Сильно-неэластичный	$0 <  E_D  \leq 0,33$
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D  = 0$

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов, представленных на рисунке 1, определять подтип спроса для конкретного объекта (см. таб.).

Таблица 11

Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильно-эластичный
	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
	Средняя	Сильно-неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

Ценовая эластичность спроса на жилье во многом определяет степень подвижности цен на него в реальном мире. Поэтому экономисты потратили немало времени, пытаясь определить чувствительность спроса на жилье к изменениям цен. Хотя оценки их и различаются в зависимости от времени и местоположения изучаемого рынка жилья, в целом спрос на жилье считается относительно неэластичным в отношении цен (т. е. эластичность его меньше единицы). По всей вероятности, семьи стремятся потреблять жилищные услуги на стабильном уровне, и хотя цены все же имеют значение, спрос на жилье до некоторой степени нечувствителен к их уровню. Коэффициент эластичности спроса меньше единицы и принят оценщиком в размере 0,95.

В таблице 12 рассчитан коэффициент влияния эластичности спроса по цене на стоимость объекта оценки по формуле 8.

Таблица 12

Расчет коэффициента влияния эластичности спроса по цене на стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Обозначение	Однокомнатная квартира
1	Годовая ставка дисконта, %	I	10,64
2	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	трд	0,5000
3	Фиксированный (желаемый) период экспозиции объекта оценки, лет	тф	0,0833
4	Количество периодов начисления процентов в течение года	m	12
5	Коэффициент эластичности спроса по цене	Ed	0,95
6	Период дисконтирования, лет	td	0,4
7	Коэф. влияния эластичности спроса по цене на стоимость объекта оценки	Кэ	0,90

Ликвидационная стоимость, соответствующая фиксированному периоду его сроку продаж рассчитывалась согласно формуле 6 и приведена в табл. 13.

Таблица 13

№ п/п	Наименование объекта	Рекомендуемая рыночная стоимость объекта, руб.	Ликвидационная стоимость объекта, руб.
1	Однокомнатная квартира	1 980 000	1 782 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 980 000</b>	<b>1 782 000</b>

Таким образом, рекомендуемая ликвидационная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д.15, по состоянию на 30 мая 2012 г. составляет:

**1 782 000 (Один миллион семьсот восемьдесят две тысячи) руб.**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 68-12 ОТ 30 мая 2012 Г.

г. Казань

Таблица 14

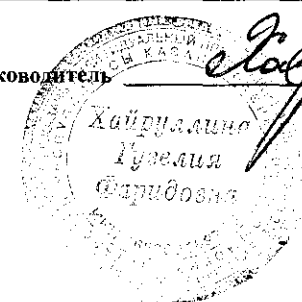
Описание объекта оценки	Тип помещения		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м
	Квартира №64		1	5	30,6	17,8
Описание здания	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременения	
	нет		нет		Нет	
Адрес объекта оценки	Тип/серия дома		Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Кирпичный		15	1967	-	35
Цель оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Республика Татарстан		Приволжский	Город Набережные Челны	Ул. Гидростроителей, д.15, кв. №64	
Заказчик оценки	Паспорт РФ: серии 9205 №769375, выдан Автозаводским ОВД гор. Набережные Челны Республики Татарстан, дата выдачи 18.01.2006 г., код подразделения 162-008					
Основание оценки	Договор № 68-12 от 4 мая 2012					
Исполнитель оценки	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	Хайруллина Гузелия Фаридовна		г. Казань, ул. Бутлерова д. 20, тел.: (843)236-90-19, моб.: 89063207493		ОГРН 3091690055000182 дата присвоения ОГРН: 24.02.2009 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	о членстве в СРОО	Реквизиты документов оценщика: полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
	5,5	№004647	«Российское общество оценщиков»	Свидетельство № 0010747 от 03.06.2011г	Полис страхования ответственности оценщика №433-172-011882/12 от 02.03.2011г., выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах», от 02.03.2012г. Срок действия -12 месяцев. Страховая сумма - 3000000 (Три миллиона) рублей	Диплом о профессиональной переподготовке № 819446, выдан ГАПМ 23.06.2006г., диплом Казанской Государственной архитектурно-строительной академии ВСА 0060933 от 25.06.2004г., регистрационный номер 329
Даты	Осмотр объекта		Оценки		Составления отчета	
	30.05.2012 г.		30.05.2012 г.		30.05.2012 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	1 980 064		нет		Нет	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	1 980 000				1 782 000	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик (и)

Хайруллина Г. Ф.

Отчет утвердил руководитель

м.п.



Хайруллина Г. Ф.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» №0010747 от 03.06.2011г





Описание технического состояния имущества произведено на основании документации, предоставленной Заказчиком, а также на основании осмотра.

Проверка данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Мы не имеем какой-либо скрытой заинтересованности, настоящей и будущей, в оцениваемом имуществе.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рекомендуемая рыночная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д.15, по состоянию на 30 мая 2012 г. с учетом округления составляет:

**1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) руб.**

рекомендуемая ликвидационная стоимость однокомнатной квартиры №64, расположенной по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 15, по состоянию на 30 мая 2012 г. составляет:

**1 782 000 (Один миллион семьсот восемьдесят две тысячи) руб.**

Оценщик

/Г.Ф. Хайруллина/

Индивидуальный предприниматель

Хайруллина Г. Ф.

/Г. Ф. Хайруллина/

**Сведения о специалистах, участвовавших в проведении оценки.**

Фамилия, имя, отчество	Документы, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности
Хайруллина Гузелия Фаридовна	<p>Диплом ГАПМ им. Н. П. Пастухова о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № ПП-819446 от 23.06.2006 г. (Регистрационный номер 1597).</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» №0010747 от 03.06.2011 г.</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика №433-172-011882/12 от 02.03.2012г., выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах».</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 5,5 лет</p>

Копии вышеуказанных документов прилагаются.

**Сертификат качества оценки.**

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254-256 «Об утверждении федерального стандарта оценки» и Стандартами ССО РОО 2005 г.

Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением,  
ИП Хайруллина Г. Ф.

/Г. Ф. Хайруллина/

**25 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

- 1 Постановление Правительства РФ от 20 июля 2007 года № 254,255,256 «Об утверждении стандартов оценки».
- 2 Питер Чампис. Утвержденные Европейские стандарты оценки недвижимости / Пер. с англ. - М.: Российское общество оценщиков, 1998. – 159 с.
- 3 Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.
- 4 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 5 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- 6 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости / Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: РИО, 1994. – 231 с.
- 7 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 8 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 9 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 10 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- 11 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- 12 Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
- 13 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- 14 Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002 г.
- 15 Источники информации представленные в сети Интернет ([www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.kazned.ru](http://www.kazned.ru), <http://www.tatre.ru>, <http://rbkrt.ru>, <http://www.reportal.ru>, [www.kazan.mlsn.ru](http://www.kazan.mlsn.ru)).

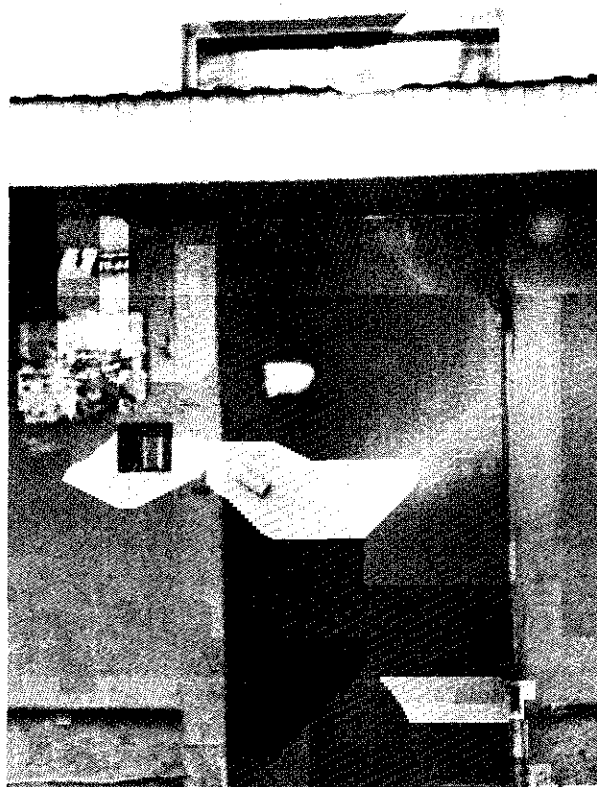
**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Специальные экспертизы при выполнении отчета об оценке не проводились

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



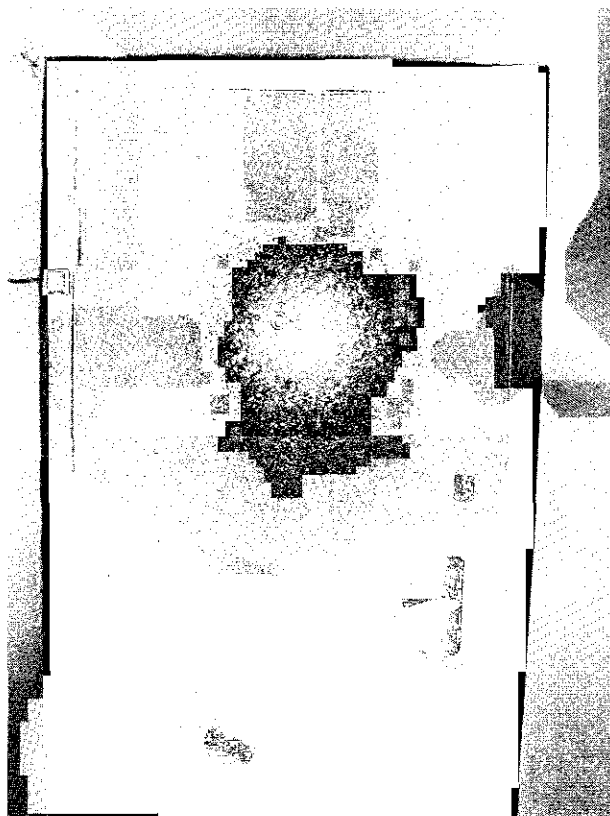
Адрес дома



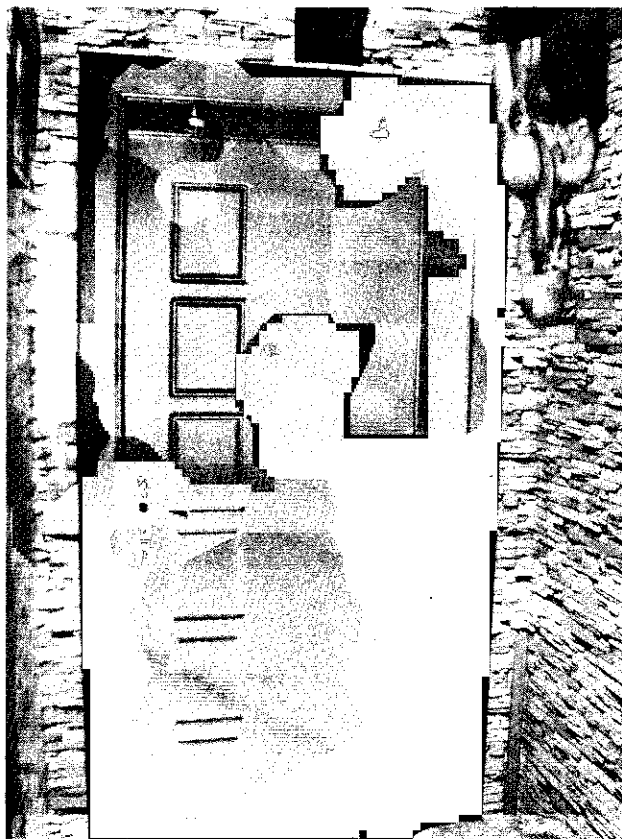
Вход в подъезд



Подъезд



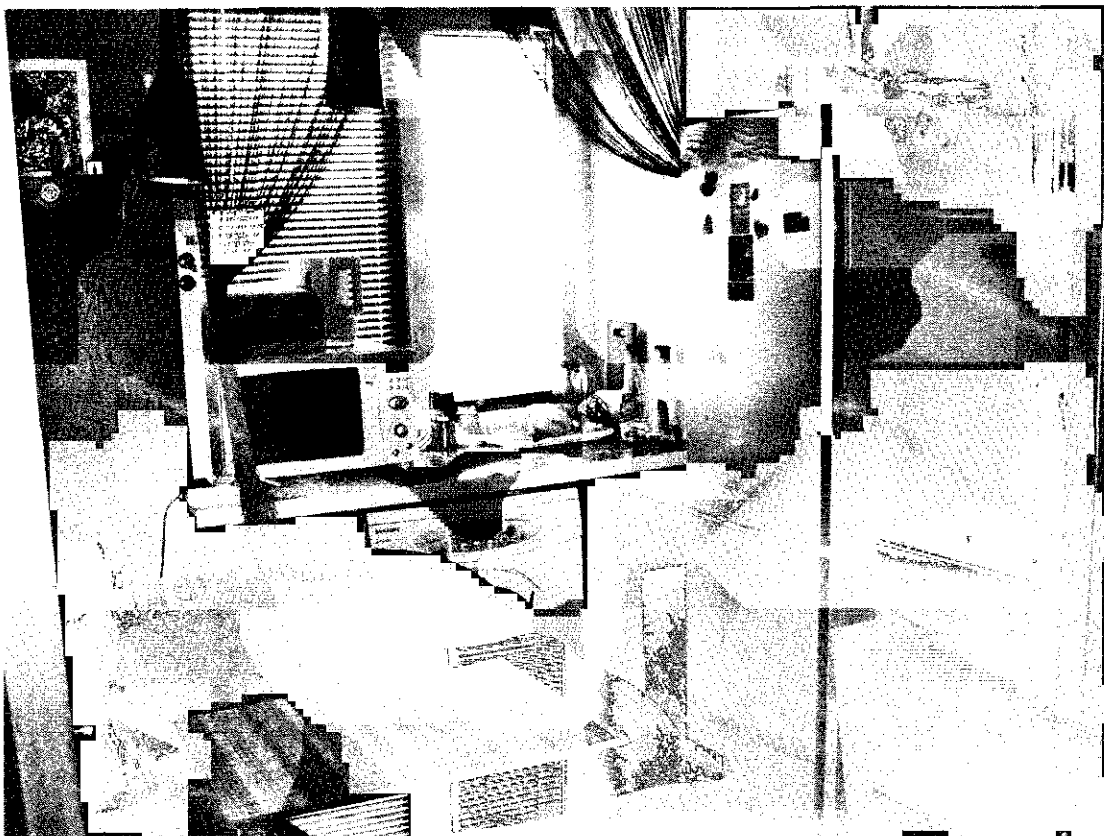
Входная дверь



Входная дверь



Ванная комната, туалет



Кухня



Кухня

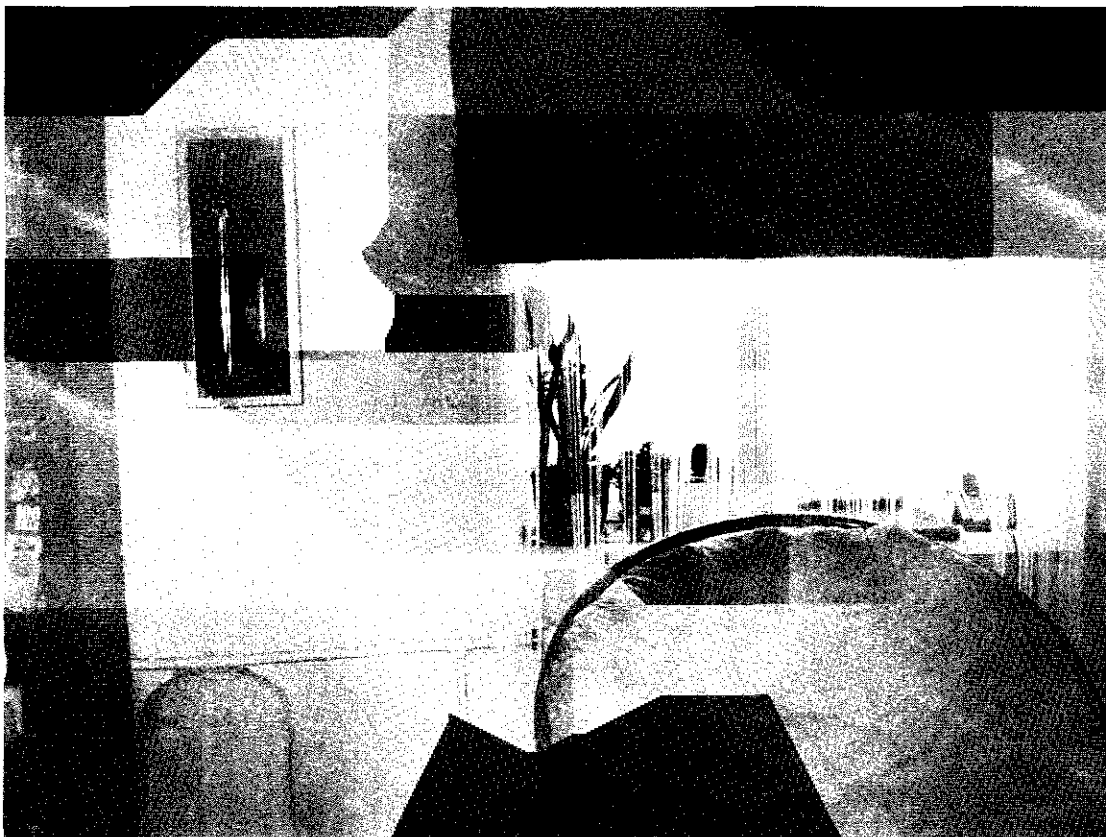


Жилая комната



Вид из окна

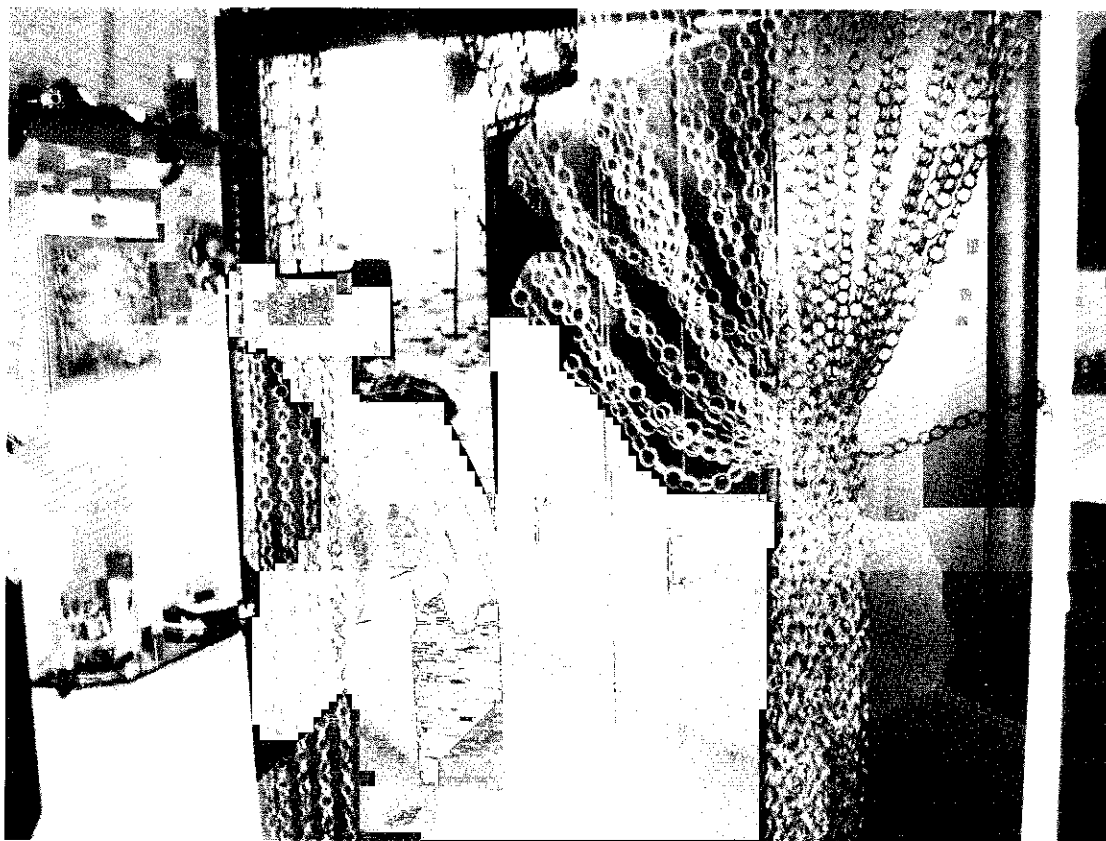




Жилая комната



Жилая комната



Коридор

ПЕРВЫЙ  
ЭКЗЕМПЛЯР

# ДОГОВОР

## купли - продажи квартиры

Город Набережные Челны Республики Татарстан.  
Двадцать шестое августа тысяча девятьсот девяносто восьмого года.

Мы, Фатхутдинова Раиса, проживающая в городе Набережные Челны, бульвар Гидростроителей, дом 15, квартира 64 - с одной стороны и Смирнова Галина Семеновна, проживающая в городе Набережные Челны, проспект Мира, дом 38, квартира 141- с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. *Г. Фатхутдинова Раиса продала в личную собственность г. Смирновой Галине Семеновне, принадлежащую ей по праву личной собственности квартиру, находящуюся по адресу: город Набережные Челны, бульвар Гидростроителей, дом 15, квартира 64 (п. ГЭС, дом 1/11), состоящую из одной комнаты, общей полезной площадью 30,6 (тридцать и шесть) кв.м., в том числе жилой площадью 17,8 (семнадцать и восемь) кв.м.*

2. Указанная квартира принадлежит г. Фатхутдиновой Раисе на праве личной собственности на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан, выданного Управлением учета жилого фонда городского Совета народных депутатов города Набережные Челны за номером 23026 от 30-ноября 1995 года и зарегистрированного в Бюро технической инвентаризации города Набережные Челны за номером 22760 от 01 декабря 1995 года и на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом Набережночелнинского нотариального округа РТ, Гайнетдиновой Р.Г., за номером Н-50 от 12 августа 1998 года и зарегистрированного в Бюро технической инвентаризации города Набережные Челны за номером 27816 от 13 августа 1998 года

3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет Пятьдесят четыре тысячи триста шестьдесят два рубля на основании справки, выданной Бюро Технической Инвентаризации города Набережные Челны за номером 50/4981 от 26 августа 1998 года .

4. Указанная квартира продана за Пятьдесят пять тысяч рублей, каковую сумму продавец получил с покупателя полностью до подписания настоящего договора .

5. До заключения настоящего договора указанная квартира никому не продана, не заложена, не подарена, в споре и под арестом /запрещением/ не состоит.

СМОТРИ НА  
ОБОРОТЕ

6. Покупатель, Смирнова Галина Семеновна, принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт жилого помещения с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и коммунального жилищного фонда, а также возмещает соразмерно с занимаемой площадью расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома, придомовой территории и объектов благоустройства.

7. Содержание ст.ст. 209,210,211, 292,253 и 131 части первой Гражданского кодекса РСФСР сторонам разъяснены.

8. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает покупатель.

9. Настоящий договор составлен и удостоверен в трех экземплярах, из которых два выдаются сторонам, а один хранится в делах нотариуса Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан Стерховой Марины Ивановны.

Подпись *Р. С. В. З.*

Подпись

*Галина Семеновна Смирнова*

26 августа 1998 года настоящий договор удостоверен мной, Куликовой Галиной Ивановной, исполняющей обязанности нотариуса Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан, Стерхова М.И. Настоящий договор подписан сторонами в моем присутствии лично. Личности сторон установлены, дееспособность и принадлежность квартиры проверены. Договор на основании ст.131 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации в Бюро технической инвентаризации города Набережные Челны.

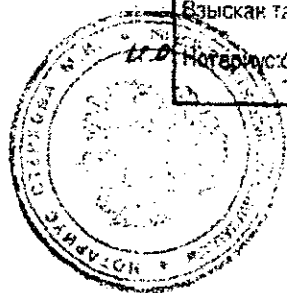
Зарегистрировано в реестре за номером: Н-927  
Взыскано по тарифу 875 рублей 20 копеек в том числе за копии

и.о. нотариуса

*Галина*



№	07	19 98	года, я. Куликова
Галина Ивановна, исполняющая обязанности			
нотариуса Набережночелнинского нотариального			
округа Республики Татарстан			
Стерховой М.И. удостоверяю			
верность и подлинность копий,			
фотоконвертов.			
Зарегистрировано в реестре за № <u>Н-927</u>			
Взыскан тариф <u>875 руб 20 коп</u>			
и.о. нотариуса <i>Галина</i>			



Приложение ГЗ  
(обязательное)  
к Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ГОРОДА НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ

Область, республика, край Республика Татарстан  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Город Челны  
Район города \_\_\_\_\_

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 64

в доме № 15 по ул. Тагирова  
(местоположения объекта учета)  
( 1/11 )

Инвентарный номер	<u>08</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	<u>16</u>	<u>52</u>	<u>09 01 02</u>	<u>0010</u>	<u>0005</u>	<u>0001</u>
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » 09 2009 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан — фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц — по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
	Смирнов-Темин Александровна	Решение суда - исполнен акт 26.08.1998г № И-927 заявл. в ФАП № 1044 02.09.1998г № 28258	ц/р/с/о/с

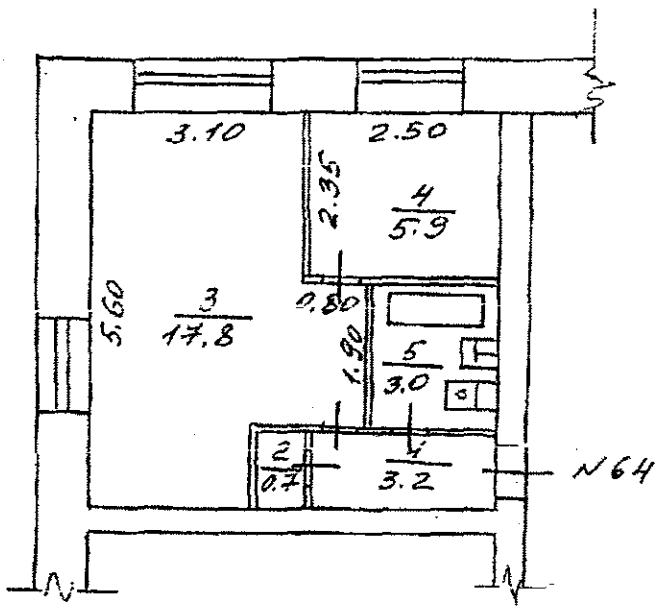
II. Экспликация площади квартиры

Этаж, литера	Номер по плану зда- ния, комнаты, кухни, корид. и пр.	Назначение частей по- мещения: жилая комната, кухня и т. п.	Формула подсчета помещений	Общая площадь квартиры	В том числе площадь				Высота помещений по вст. измеру	Самостоятельно пере- оборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		лоджий, балконов, террас, веранд и кла- довых (с коэфф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
У	1	Коридор		3.2	3.2		3.2		2.50		
	2	ш.к.д.д		0.7	0.7		0.7				
	3	пеш.д.д		17.8	17.8	17.8					
	4	кухня		5.9	5.9		5.9				
	5	ванная		3.0	3.0		3.0				
		Итого:		30.6	30.6	17.8	17.8				

# ПЛАН КВАРТИРЫ № 64

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М1: 100







КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 18 апреля 2012 г.

Кадастровый номер 16:52:020102:587  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08, 16:52:020102:10:1/64, 16:52:020102:0010:0005

1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 16:52:020102:114  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 5  
 1.3. Общая площадь помещения: 30.6 кв.м  
 1.4

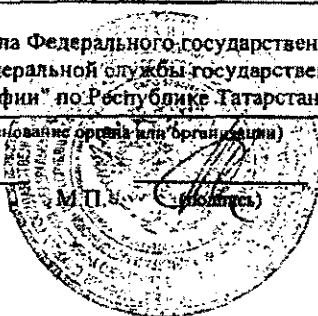
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Татарстан	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Набережные Челны
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Гидростроителей
Номер дома	15	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	64	
Иное описание местоположения	Республика Татарстан, г Набережные Челны, ул Гидростроителей, д 15, кв 64	

1.5. Назначение помещения: жилое  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната  
 —  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —  
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 —  
 1.10. Примечание:  
 Дата инвентаризации объекта 12.11.1990 г.

1.11. Отдел по г. Набережные Челны филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа или организации)  
 Начальник отдела (полное наименование должности) \_\_\_\_\_ О. А. Липаев (инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

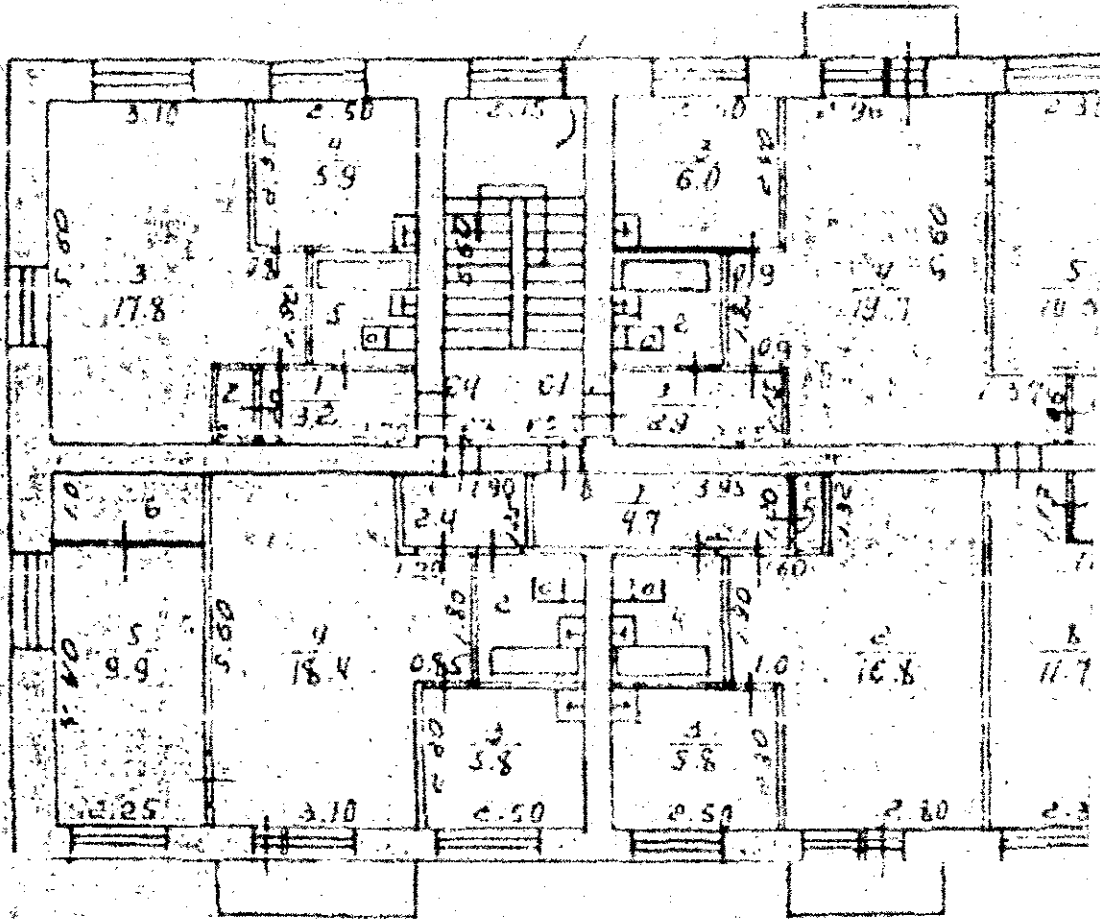
ПОМЕЩЕНИИ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 16:52:020102:047

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08.16.52.020102.10.1/64, 16.52.020102.0010.0605

2. (Даны расположения помещения на этаже



МАСШТАБ 1:124

Начальник отдела  
(подпись и наименование должности)

М.П.

О. А. Лидер  
(инициалы, фамилия)

Шамсутдинова Динара Булатовна

Республика Татарстан (Татарстан),  
г.Набережные Челны, просп.Хасан Туфана,  
д.7, кв.116

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ  
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ  
СВЕДЕНИЙ**

Дата 18.04.2012

№ 32/020/2012-390

На основании запроса от 17.04.2012 г., поступившего на рассмотрение 17.04.2012 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	квартира, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, ул.Гидростроителей, д.15, кв.64, площадь 30,6 кв.м
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Республике Татарстан, правопреемником которого является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, приступило к проведению государственной регистрации прав на

62

недвижимое имущество и сделок с ним 01/01/2000 Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(должность исполнителя обязанности за подписью органа, осуществляющего государственную регистрацию)

Антоновская Н. И.

(фамилия и инициалы)



14.04.2012

Приватизированная

# ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ № 5245

В Бамк

НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ Г - ГИДРОСТРОИТЕЛЕЙ УЛ ДОМ. 15 корп. - кв. 64 комната -

по адресу

№ П/П	Фамилия Имя Отчество	Год рождения	Когда и откуда прибыл	Цель приезда, родственные отношения	Паспорт, серия, номер	Место работы, занимаемая	Отметка о прописке, дата	Когда, куда выбыл, на какой срок
1	Смирнов Дмитрий Александрович	16.08.1974	29.10.2002 ИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	к месту жительства сын	Паспорт гражданина РФ 92 00 103086 КОМСОМОЛЬС. ОУВД НАБ ЧЕЛНЫ РТ 162-010 29.10.2002		29.10.2002 постоянная	
2	Смирнова Елизавета Дмитриевна	30.03.1995	13.03.2009 РОССИЯ ТАТАРС- ТАН РЕСП НАБЕ- РЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ Г	к месту жительства внучка	Паспорт гражданина РФ 92 08 553811 ОУД В КОМСОМ Р-НЕ ОУФМС РФ ПО РТ Г.НАБ.Ч 03.04.2009		20.03.2009 постоянная	



Специалист

Начальник

РРЧ.б  
РРЧ.б

*[Handwritten signatures and initials]*

4.04.2012

СПРАВКА С МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА - ФИНАНСИЦ СЧЕТ *л 5242*

Заявитель: заявитель на квартиру по адресу:

ТАТАРСТАН, НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ Г, УЛ ГИДРОСТРОИТЕЛЕЙ, дом №15 кв. 64

Лицевой счет № 3160048008

квартиросъемщик (собственник): Смирнова Галина Семеновна

в квартире общей площадью 30,6 кв. м.

зарегистрирована семья в составе 2 чел.

квартира Приватизирована

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	Степень родства к квартиросъемщику (собственнику)	Дата рождения	Дата регистрации	Дата окончания регистрации
1	Смирнов Дмитрий Александрович	сын	16.08.1974	29.10.2002	
2	Смирнова Елизавета Дмитриевна	внучка	30.03.1995	20.03.2009	

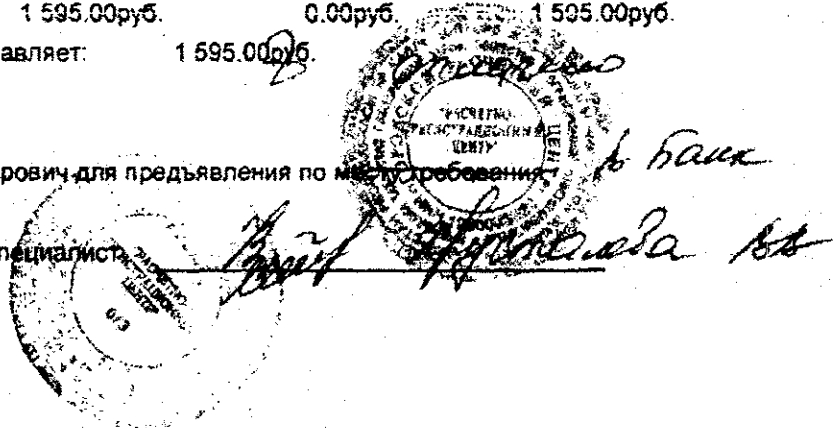
Начисление за Март 2012 г. составляет: Скидка по льготе: Итого:

1 595.00руб. 0.00руб. 1 595.00руб.

Задолженность на 01.04.2012 г. составляет: 1 595.00руб.

Выдана Смирнов Дмитрий Александрович для предъявления по месту требования

Расчетно-регистрационный центр: специалист



Введите ключевое слово, id объявления или номер телефона

[Найти](#)

[Подать объявление](#)

Искать только в текущей категории

Искать только по заголовкам объявлений

бесплатно

[Главная](#) [Недвижимость](#) [Квартиры](#) [Продажа](#) [Вторичный рынок](#)

[Вернуться к объявлениям](#)

### Вторичное жильё в Набережных Челнах

Вы можете сделать это объявление более заметным:

Выделить объявление цветом в общем списке: отправьте sms на номер 7099 с текстом "74+195782376"

Поднять объявление наверх в общем списке: отправьте sms на номер 7019 с текстом "73+195782376"

[Пожаловаться](#) [Распечатать](#) [В избранное](#)

**-комн. квартира, ГЭС, За/32/3, 5/9, площадь: общая 35 кв.м., приватизированная**

**1 830 000 руб.**

Объявление

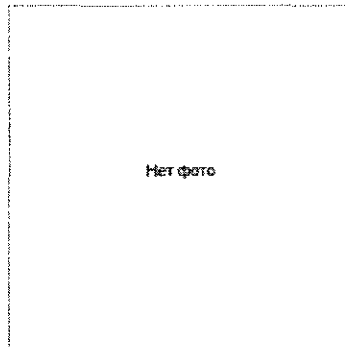
-комн. квартира, ГЭС 5/9, площадь: общая 35 кв.м., приватизированная

### Набережные Челны, ГЭС, За/32/3

Основные характеристики | [Все](#)

Регион	Татарстан, Набережные Челны
Комнат в квартире	1
Общая площадь	35 кв.м
Этаж	5

[Отправить другу...](#) [Код для вставки...](#)



спегка26

[Все объявления продавца](#)

9372915225

[Отправить e-mail](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте irr.ru

Объявление № 195782376  
просмотров: 2

Дата подачи: 23 апреля 2012  
Частное объявление

### Спецпредложения



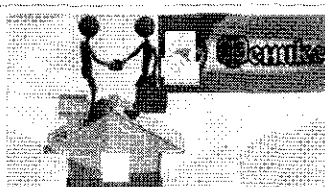
[Позвонить](#)

**Агентство Недвижимости «Ваш Вариант»**. Широкий спектр услуг. Поможем Вам быстро квартиру продать, оформить кредит, вариант подобрать!



[Позвонить](#)

**Все операции с недвижимостью. Помощь в оформлении ипотеки.** Купля. Продажа. Обмен жилья. Доля. Наследство. Дарение. Содействие в использовании материнского и военного сертификата.



[Позвонить](#)

**АН «Феникс»**. Купля-продажа, обмен жилья. **Сопровождение.** Риэлторские услуги. Бесплатная юридическая консультация. Содействие в использовании мат. капитала, оформление ипотеки. 27/02-40

[Малосемейки](#) | [Однокомнатные](#) | [Двухкомнатные](#) | [Трёхкомнатные](#) | [Четырёхкомнатные](#) | [Пятикомнатные](#) | [Многокомнатные](#)

[В новостройках](#) | [Дома](#) | [Дачи](#) | [Земельные участки](#) | [Гаражи](#) | [Коммерческая недвижимость](#) | [Обмен](#) | [Покупка](#) | [Аренда](#) | [Съем](#)

[Квартиры в Татарстане](#) | [Казань](#) | [Елабуга](#) | [Мензелинск](#) | [Менделеевск](#) | [Нижнекамск](#) | [Зайнск](#) | [Альметьевск](#) | [Зарубежная недвижимость](#)

## Однокомнатные

Поиск по Фирме, Телефону или Примечанию:

Выбрать район:  Введите желаемые комплекса через запятую:

Выбрать только:  этаж в  этажных домах

Интервал площади: от  до

Интервал цены: от  до

Обязательно наличие балкона

Обязательно наличие телефонной точки

Обязательно наличие железной двери

Адрес	Этаж	Площадь	Балк	Тел	Ж/дв	Фирма	Контактный телефон	Цена	Дополнительны сведения
ГЭС 1/ 12	5/5	30/18/6	-	+	+	"Корсика-Н"	51-38-38, 8-963-122-50-64	1270	хор.ремонт.Срс
ГЭС 1/ 12	5/5	31/17/6	3+	-	+	ЦЕНТРАЛЬНОЕ	89093107119	1350	ЧП,кирп.дом,хо
ГЭС 1/ 2	3/4	31/20/8	3/заст	+	+	ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ&права	77-41-50,89053724098	дог	Пл. окна, хор. сост, мена на 2 ГЭС
ГЭС 1/ 4	3/4	34/19/7	3м	-	+	ООО"ЖИК"	58-60-99	1400	ЧП,новая сантехника, трубы, счетчики,очень теплая,светлая
ГЭС 2/ 03	4/5	30/16/6	-			АН"МЕРИДИАН &КО"	77-33-03,8-960-084-44-31	1500	евро ремонт.,все отлично!! Срочно!!
ГЭС 2/ 3	4/5	30/16/6	1,7	+	+	ГОРОДСКОЕ	368242 8-960-065-4806	1330	ОТЛИЧНОЕ СОСТОЯНИЕ
ГЭС 2/ 3	5/5	30,5/16/6	3м/+			ЦЕНТР ЖИЛЬЯ	77-44-14, 8-960-081-61-81	1380	хорошее состояние
ГЭС 2/ 4	3/5	30/16/6	3+	+	+	Частное лицо	8-9656284571	1350	
ГЭС 2/ 4	3/5	30/19/6	1,7+	+	+	К О Н С А Л Т И Н Г	58-73-81, 36-57-47	1450	новые двери, пластиковое окно, возможен обмен на 2-х
ГЭС 2/ 4	3/4	30/16/6	2+	+	+	НАЧАЛО ПЛЮС	8-917-877-99-79	1370	В хор.сост.
ГЭС 3/ 1	4/5	30/17/6	-	-	+	Квартирный вопрос	34-01-93,8-917-398-5111	1380	Ремонт, новая с/тех., кафель, линолеум, нужна 2-х
ГЭС 3/ 12	2/5	32/17/6,5	6 заст.		+	НАЧАЛО ПЛЮС	32-37-37,8927-488-1432	1430	хорош.сост,трун Или обмен на2х внГ,ГЭС
ГЭС 3/ 14/1	5/5	37/19/9	4+общ		+	АН "Н У Р"	46-59-44, 8-917-851-44-81	1500	Отличном состояние.
ГЭС 3/ 22	5/5	33/21/5	3 м	-	-	АН "БЕЛЫЙ ГОРОД"	54-77-28,8-927-459-12-60	1270	без опеки,пустая,дк ЧП
ГЭС 3/ 23	2/5	44/28/6	1,7	+	+	Информационный центр	89274630411	1880	Отл. состояние, все новое
ГЭС 3/ 23	3/5	33/20,8/5	1,7	+	+	ФЕНИКС	54-23-40,8-908-346-28-78	1680	евроремонт, все новое, ламинат, отл кафель, дорогие окна
ГЭС 3/ 25	2/5	29,5/16,1/6,1	-	+	+	КАМА	70-50-57,8-917232-7640	1350	Хор.сост,нужна 2х на ГЭСе 1-3 к-кс
ГЭС 3/ 30-3	3/5	30/19/6	3+			Крокус-City	390400,395794,	1390	ЧП
ГЭС 3/ 30/1	3/5	30/18/6	1.7м/з			КАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ	8-965-624-82-63	1430	пласт.окна.в отл.состоянии
ГЭС 3/ 30/3	3/5	30/19/6	3+		+	"Корсика-Н"	51-38-38, 8-917-279-05-10	1380	
ГЭС 3/ 30/3	3/5	30/19/6	3+	+	+	К О Н С А Л Т И Н Г	58-73-81, 36-57-47	1380	хорошее состояние
ГЭС 3/ 30/3	3/5	30/19/6	3+	+	+	Стелла плюс	89093119484	1420	Счетчики,Ч/Пр



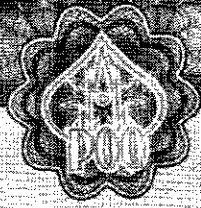
ГЭС 3/ 30/3	3/5	30/19/6	3+	+	+	АПЕЛЬСИН	8 9874135733	1370	СРОЧНО! ЧП! сч-ки, хор. Сост в
ГЭС 3А/ 32-3	5/9	38/18/9	6 заст.			АН "Челны-Rambler"	8-917-277-27-35	1750	хор.сост.счетчи пласт.трубы.
ГЭС 3А/ 32-3	1/9	38/18/9	6/+	+	+	Риэлт-Центр	775240, 89600681475	1750	с/у разл, кафель, отл. сост.
ГЭС 3А/ 33/1	3/9	36/19/10	6 обш		+	Й О Р Т	46-56-72 89274509124	1650	Срочно! Чист.продажа
ГЭС 3А/ 33/1	1/10	общ.36	вход	+	+	Спутник-Н	9173959208, 575353	1430	отд.вход. Удобно под офис, ЧП
ГЭС 3А/ 34	ср/5	44/26/8	6/+	+	+	ЖИЛСФЕРА	369-399	1830	нужна 3х в 3А/40, переп.в 2х.комн.оформ, кирп. Дом, 2 комнаты, пласт. Окна, гостинка, с/у, чп
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16	нет	нет	+	СберКредит	89178892159 , 89178719277	1230	гостинка , ремонт , сот. Отл. Документы готовы, можно с МСК
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16				СберКредит	89178892159 , 89093128705		Хор.сост, счетчики, срочно, ЧП
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23,2/16				Ваш Вариант	77-67-73, 8 9196351691	1160	ЧП,гостинка,ду
ГЭС 4/ 1/1	4/5	18/13	-	-	+	Инвест-Перспектива	39-13-82,8-917-288-42-20	1000	
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16			+	АН Доступная Недвижимость	89272401662	1230	евроремонт
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16				АЛТЫН	77-39-43, 8-9093101454	1180	состояние хорошее, ЧП
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16			+	НАЧАЛО ПЛЮС	32-37-37,904-674-37-71	догов.	ЧП Хор.состояние,д
ГЭС 4/ 1/1	5/5	23/16/5	-	-	+	ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ	36-80-27, 8-905-370-11-98	1180	чистая продажа
ГЭС 4/ 1/2	3/5	23	-	-	+	ТатЖилИнвест	34-97-86, www.tzi.ru	1150	2комн,2 окна,хор.сост.в на 2х с допл чп
ГЭС 4/ 10	1/5	29/16/6	-	-	+	Частное лицо	8-9178836790	1330	
ГЭС 4А/ 3	10/10	49/20/10	2 балк		+	Риэлт-Центр	775240, 89172618156	1880	
ГЭС 4А/ 3	3/10	40/17/11	6+			Й О Р Т	367619 89027197619	1770	Кирп.дом. Кафель. ЧП!
ГЭС 4/ 3А	5/5	28/18/6	2/+	+	+	Диалог-плюс	8-917-282-05-28	1330	счетчики,пуста ЧП,СРОЧНО!!!
ГЭС 4А/ 7	8/10	42/19/8	6+	+	+	Информационный центр	89274630411	1730	Кирп. Дом, чист. Отделка.
ГЭС 5/ 11	1/5	29/16/6	-			АН ГАРАНТИЯ	8-919-641-4087, 32-07-80	1450	Пласт.окна, отл.состояние
ГЭС 5/ 12	4/5	29/16/6	4/5	+	+	АВЕНЮ 32	34-60-15, 8-917-398-51-16	1300	переплан.узакс 2-х на ГЭСе
ГЭС 5/ 19	4/9	33/19/7	4 М/ ОБ/ ЗАСТ	+	+	ГОРОДСКОЕ	368242 8-917-860-2618	1530	ЧП НАЛИЧКА
ГЭС 6/ 20	1/9	37/19/6	-	+	+	Информационный центр	89172918709	1390	ЧП
ГЭС 6/ 21	3/9	33/19,5/6	3+	+	+	КАМА	70-50-57, 8-917-222-0400	1530	За наличку
ГЭС 6/ 23	9/9	33/19/7	3		+	Й О Р Т	89172948434	1380	Хор.ремонт,Чис
ГЭС 6/ 23	9/9	33	-			Анфилада	8-9274548209	1430	
ГЭС 6/ 6	3/5	30/17/7	1,7+	+	+	КАМА	70-50-57, 8-919-630-5677	1500	СРОЧНО! ЧП,док.готовы; наличку,евро.р
ГЭС 7/ 15	1/12	35/20/10	-	-	+	Частное лицо	8-9047162655	1490	чп,пуст.,торг
ГЭС 7/ 15	1/12	35/20/10	-	+	+	АН Раян	89656143829, 89274880478	1530	ЧП, хор.сост.
ГЭС 7/ 2	1/5	32/15/6	-	+	+	ГОРОДСКОЕ	368242 8-960-059-5476	1330	ремонт дома
ГЭС 7/ 21	6/9	31/16/7	3/3	+	+	АН Альтернатива	89172425912	1380	отл.сост,ЧП
ГЭС 7/ 21	32/19/8	3+			+	Й О Р Т	89534033007	1540	Фил.двери. Пласт.окна. Новый линол. лифт до 9го этажа, крыша не течет, теплая, светлая кв-ра
ГЭС 7/ 21	9/9	31,5/18,5/6	3			Ваш Вариант	76-03-28, 8-9172673312	1430	нужна 2х или чп
ГЭС 7/ 22	1/9	33/19/6				Социальное Социальное	8-906-333-52-47	1350	ЧП,Хор.сост.,б/ о, решетки, кух.гарн.
ГЭС 7/ 4	1/5	30/16/6	-	+	+	АН АКТИВ плюс	38-81-64,8-960-088-68-73	1380	ЧП
ГЭС 8/ 18	3/5	30/15,3/6,3	1,7 б/з	+	+	Аутент	70-11-22,8-927-042-30-15	1380	отл.сост,можно по ветер.сертиф.
ГЭС 8/ 29	1/5	36/20/10	-	+	+	АН АКТИВ плюс	38-81-64,8-917-934-57-60	1280	ЧП,хор.сост,сче
ГЭС 8/ 30	2/5	29/16/6	3	-	+	АН Град	89274941136	1430	счетч, требуется ремонт
ГЭС 8/ 30	4/5	30/16/6	3/+	+	+	ЧУЛМАН ЯР	9656129855, 772-442	1300	надо 2х, хор. Ремонт,пл
ГЭС 8/ 30	1/5	30/16/6	-	+	+	Дом Удачи	39-48-58 89172893718	1360	

ГЭС 8Б/ 4	2/5	30/16/6	3+	+	+	АН "МагНеди"	89600870799	1430	окна, кирпич, дом, сост. х
ГЭС 8Б/ 4	5/5	39/16/6	3м	+	+	ООО"ЖИК"	58-60-99	1350	чп
ГЭС 9/ 24	3/9	29/12/9				ГОРОДСКОЕ	367870 8-917-282-7870	1430	торг
ГЭС 9/ 24	6/9	29/15/9	-			Апрель	52-91-71,8-9003210505	1360	пл.окна,ф.двер отл.сост.
ГЭС 9/ 24	4/9	36/20/8				АЛТЫН	77-39-43, 8-960-069-44-88	1430	хорошее состояние пластиковые окна
ГЭС 9/ 24	5/9	30/12/8	-	+	+	АН "МагНеди"	89274864522, 89874146621	1410	хор сост,срочно
ГЭС 9/ 24	6/9	30/15/8,4			+	ООО "Жилищ.строит."	59-14-34,8-965-613-73-55	1380	за наличку. Пл.окна,хор.сос
ГЭС 9/ 26	2/10	39/20/10	6+	+	+	Истина	8 962 565 16 52	1630	надо 2х ком на ГЭСе
ГЭС 9/ 26	2/10	39,4/19,7/9	6+	+	+	Стелла плюс	89600680447,89178880544	1630	ванна кафель, б/о
ГЭС 9/ 26		35/20/9	6м/з	+	+	Мир Недвижимости	8-919-631-46-87	1650	дому 10 лет. ЧП.
ГЭС 9/ 26	1/10	36/17/9	6+	+	+	ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ	36-80-27, 8-917-900-74-75	1630	хор.сост., погреб, новый дом
ГЭС 9/ 26	1/10	36/17/9	6(з,п)		ж/д	А.Н. Благополучие	8-906-117-10-85	1630т.р.	кирп. дом, отл. сост.,погреб,с/у разд
ГЭС 10/ 10	5/5	25/14/6	3м.+	+	+	ВАШ ДОМ	8-965-621-26-00	1350	Вар-нт подобран. пл. окна, без опеки
ГЭС 10/ 13	1/5	12/10/-			+	НАЧАЛО ПЛЮС	32-37-37	780	ГостинкаЧП
ГЭС 10/ 14	2/5	29/16/6	3+			АЛТЫН	77-39-43,8-905-374-73-99	1430	торг,хорошее состояние,плас
ГЭС 10/ 21	5/5	30/19/6	+			АПЕЛЬСИН	8 9600845554	1380	все поменяно торг
ГЭС 10/ 21	4/5	29/16/6	1,5	-	+	АН Град	89600607972	1370	хор.сост.
ГЭС 10/ 24	2/5	30/16/6	+			ВЕКТОР	36-77-87	1430	Ч/П хор сост
ГЭС 10/ 24	2/5	30/17/6	1,7	-	+	ЛИДЕР плюс	36-47-41, 8-927-477-3352	1430	н.лин, св.ремонт. Срочно! Кап.рем.дома кап ремонт
ГЭС 10/ 24	5/5	29/16/6	1,7+	+	+	Глобол-Компани	366-717, 8 9518989978	1600	дома, евроремонт, натяж потлки
ГЭС 10/ 24	2/5	30/16/6	3/+	+	+	ЧУЛМАН ЯР	960-083-4006, 772-442	1430	ЧП, документы готовы
ГЭС 10/ 32	3/5	33/21/6	1,7	+	+	АН Альтернатива	89172425912	1500	отл.сост.,пл.ок,к
ГЭС 10/ 33	1/5	30/16/6	-	-	+	ТАЛИСМАН	39-32-40,8-960-087-19-50	1470	отл.сост.,пл.окк разреш.на балкон
ГЭС 10/ 34	3/5	30/16/6	1,7/+			Риэлт-Центр	775240, 89600681475	1470	пл.окна,ванная кафель,отл. сост, за наличку
ГЭС 10/ 35	5/5	30/15/6	1,7+			АН ГАРАНТИЯ	8-927-242-8510, 352683	1430	Торг.Кап.рем.дс отл.ремонт, пласт.окна, фил.дв.
ГЭС 10/ 36/1	4/5	30/16/7	1,7+	-	+	КАМА	8-917-2721166,8-962-572-5748	1430	пл.окна ЧП,пустая
ГЭС 10/ 36/2	5/5	29/15,3/6	2+обш.	+	+	АЛЬКОМ-недвижимость	999-220, 8 9179148856	1430	пл.окна, счетчики, нов.тр., хор.сост, за нал.
ГЭС 10/ 36/4	2/5	34/18/8	5м		+	НАЧАЛО ПЛЮС	32-37-37,8927-488-1432	1580	Норм. Сост.Счетчики на все или обмен на 2х кв. в НГ,ГЭС
ГЭС 10/ 42	3/5	30/16/6	6/+			Риэлт-Центр	775240, 89600681475	1480	хор. сост
ГЭС 10/ 5	2/12	35/19,4/8	-			АН ГАРАНТИЯ	8-904-661-37-17	1490	Чистая продажа
ГЭС 10/ 57	1/5	40/19/10	3+			Акцион	39-25-28,8-927-460-92-29	1550	с/у раздел,хор.рем срочно
ГЭС 10/ 57	2/5	32/18/8	6м	-	-	ООО"ЖИК"	58-60-99	1480	чп, кирпич.дом,
ГЭС 10/ 60	6/9	33/19/7	3/+	+	+	ЛИДЕР плюс	36-47-41, 8-927-477-3352	1520	пл.окна, нов.лин, хорошее сост., ЧП
ГЭС 10/ 64	5/5	30/17/7	3+		+	АН "МагНеди"	89274864522	1480	хор сост,нов трубы,
ГЭС 10/ 68	2/9	31/18/6	3+	+	+	Новый адрес	8-919-642-6518	1530	счетч,кирп дом нуж.2х
ГЭС 10/ 70	6/9	34/18/8	6/+	+	+	Новый Век	363-123,8-927-4-97-97-79	1680	В хор.сост.,Чиста продажа. Пустая.
ГЭС 10/ 70	8/9	34/18/8	6+			АН ГАРАНТИЯ	8-904-661-3717, 36-57-36	1600	Хо.состояние, ЧП, никто не прописан
ГЭС 10/ 70	5/9	34/18/9	6м/з			ФЕМИНА	8-987-222-48-68	1630	хор.сост. косм ремонт

ГЭС 10/91	4/9	33/19/6	3+	+	+	КОНСАЛТИНГ	58-73-81, 36-57-47	1530	пластиковые окна, замена труб
ГЭС 10/91	5/9	33/18/7	3/ общит	+	+	ТАЛИСМАН	8-905-373-26-67	1430	отя.сост.,ч/п

© 2009 Недвижимость в Набережных Челнах





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:

Хайруллина Гузелия Фаридовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9204 № 529764, выдан 09.12.2003г.

ОМ Азино - 2 Советского района г. Казани

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

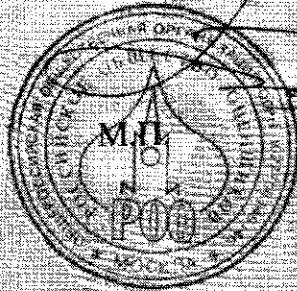
«25» июня 2008г., регистрационный № 004647

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 «03» июня 2011 года.

Президент



С.А. Табакова

*Комиссия  
Верна  
Судья*

0010747 \*

### ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-172-011882/12

«02» марта 2012 г.

г. Казань

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

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Хайруллина Гузелия Фаридовна  
Паспортные данные: 9204, 529764, ОМ Азино-2 Советского района г. Казани, 09.12.2003г.
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С № 0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «02» марта 2012 года по «03» марта 2013 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно:  
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации;  
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 3 000 000 (три миллиона). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 3 000 000 (три миллиона).
- БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:** Безусловная франшиза по настоящему Полису не устанавливается.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** Рублей 2 550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.03.12 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Хайруллина Гузелия Фаридовна

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**

ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Козлов И.В.

Начальник отдела страхования ответственности

филиала ОАО «Ингосстрах» в г. Казань

Доверенность № 1-18 от 30.03.2012 г.



РОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ

АГЕНТСТВО

по сертификации  
технических средств  
информационных технологий

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

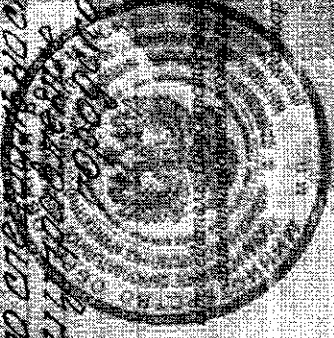
ВСА 00600933

Государственное учреждение "Федеральное агентство по сертификации  
технических средств информационных технологий"

25 июня 2004 года  
Выдано Ивану Александровичу

ПРИСЛУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

в должности менеджера  
по стратегическим вопросам, эксперта  
по вопросам по сертификации  
технических средств информационных технологий



№ 71

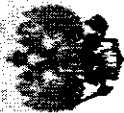
ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕЙ ОБРАЗОВАНИИ

Ивану  
Ивану  
Ивану

2004 г.

329

номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

ПРОФЕССИОНАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ

№ 119440

На основании приказа от 19.05.1998 г. № 119440  
по итогам обучения в профессионально-техническом училище № 119440

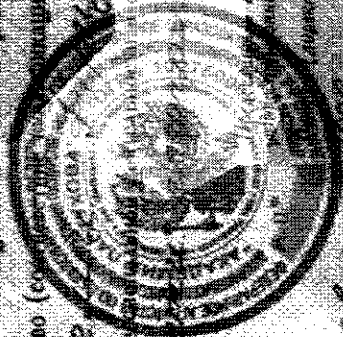
и том, что он(а) Кайруллина Гузелия Фаридовна успешно освоила программу профессионального обучения и (на) Фабрично-механическом заводе

получила(а) квалификацию рабочего (подсобного рабочего) по специальности "Сварщик (соединение металлов) сварочные работы", специальность "Сварочные работы", квалификация "Сварщик (соединение металлов) сварочные работы"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19.05.1998 г. № 119440

удостоверяет право (с) Кайруллина Гузелия Фаридовна

на ведение профессии Сварщик (соединение металлов) сварочные работы  
специальности "Сварочные работы"



Генеральный директор  
А.И. Давыдов

Генеральный директор  
А.И. Давыдов

Диплом выдан в соответствии с приказом от 19.05.1998 г. № 119440

Диплом выдан в соответствии с приказом от 19.05.1998 г. № 119440



1592

Кайруллина Гузелия Фаридовна

В данном отчете прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено печатью

*А. Саидов*  
лист № *30*

лист №

*30*

м.п.

