

«08» февраля 2018 г.

Финансовому управляющему Витасовий Ж.К.
Гашеву А.А.

Уважаемый Андрей Александрович!

Согласно договору о проведении оценки № 022/18 от 24.01.2018 г. наша фирма провела оценку рыночной стоимости ущерба причиненного пожаром в помещении №11, общей площадью 871,2 кв.м., этаж (1-2) с мансардой, расположенного по адресу: г. Соль-Илецк, ул. Пятилетка, 68/1, далее «объект оценки».

Оценка была проведена с целью консультирования Заказчика, относительно возможной рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проведена на основании № 08.02.2018г.

Решения об объекте оценки были предоставлены Заказчиком.

Оценка учитывает состояние оцениваемого объекта в соответствии со сложившимся физическим и экономическим факторами, выходящими на его стоимость, и состояние рынка предложения аналогичных объектов на вышеуказанную дату.

Характеристики оцениваемого объекта, анализ рынка и данные о первоначальном расчете приведены в Отчете об оценке № 022/18 от 08.02.2018г.

Отдельные части выводов оценки не могут трактоваться независимо и только в связи с полным текстом при выводе отчета, приводимая во выводе рас. материалом тех организаций и подразделений. Методология определения рыночной стоимости была представлена в соответствии с:

* **Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 133-ФЗ от 29 июля 1998 года;**

* **Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО) №1», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 20.03.2015. № 97;**

* **Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО) №2», утвержденный Правительством Российской Федерации от 20.03.2015. № 98;**

* **Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО) №3», утвержденными Правительством Российской Федерации от 20.03.2015. № 99;**

* **Министерством Российской Федерации «Об утверждении ФСО №7», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2014. № 611;**

* **Стандарты и Правила оценки объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Удобный оценочный консалтинг»», утвержденные Правительством III СРО «ВЭД» Протокол №3.2013 от 25 января 2013 года;**

На основании информации, представленной и предоставленной в Отчете № 022/18 можно сделать вывод, что величина рыночной стоимости объекта оценки до состояния на дату оценки с учетом корректировок, описанных в составе отчета:

2 893 045,00

(два миллиона восемьсот девяносто три тысячи еврок пять) рубль 00 копеек.

С уважением,
Директор ООО «Центр экономических
и юридических экспертиз»

Молодцов С.В.

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Заказчик	Финансовый управляющий Витасовий Ж.К. Купиновский (26.09.1984г. м.р. с. Пятилетка Соль-Илецкого р-на Оренбургской обл., место жительства: Московская область, Истринский район, п.Румянцево, ул. Садовая, д. 10, ИНН 773178588140) Гашев А.А., действующий на основании Решения Арбитражного суда Московский области №41-2577/16
Оценщики	Молодцов Сергей Владимирович Соловьева Оксана Владимировна
Объект оценки	Ущерб причиненного пожаром в помещении №11, общей площадью 871,2 кв.м., этаж (1-2) с мансардой, расположенного по адресу: г. Соль-Илецк, ул. Пятилетка, 68/1
Дата оценки	По состоянию на 08.02.2018г.
Дата составления отчета	08.02.2018г.
Срок проведения оценки	с 24.01.2018г. по 08.02.2018г.
Вид отчета	Полная повесточная независимая форма
Основание	Договор на проведение оценки № 022/18 от 24.01.2018г.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью консультирования Заказчика
Предназначение результатов оценки	Для возмещения ущерба
Место оценки	г. Оренбург
Вид стоимости	Рыночная
Страхование оценщиков	Полис № 922/1125940178 от 11.10.2017 г., период страхования с 21 октября 2017 г. по 20 октября 2018 г., полис № 922/1125942555 от 2018 г., период страхования с 21 октября 2017 г. по 20 октября 2018 г., полис № 922/11020567114 от 16.08.2016г., период страхования с 19.08.2016г. по 18.08.2017 г., полис №922/1253556883 от 08.02.2018г., период страхования с 19.08.2017г. по 18.08.2018г., выданный Оренбургским филиалом ОСАО «РЕСО-Гарантия».

2.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- Перечень определений, допущений и ограничений при оценке рыночной стоимости содержится в следующем:
1. Отчет об оценке стоимости является документом, в котором только в полном объеме используются элементы положений и выводов, полученных в результате проведения исследования. Любая информация, относящаяся к объекту исследования, некорректна и может привести к искажению результатов исследования.
 2. Результаты и содержание отчета достоверны только для указанной в Техническом задании и цели оценки.
 3. Содержание отчета является конфиденциальным для клиента и это профессиональным консультантом в части отчета не может быть передано третьим лицам без согласия клиента. Передача третьим лицам отчета допускается только для указанной в Техническом задании цели оценки.
 4. Содержание отчета является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев предоставления информации в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
 5. Во избежание некорректных результатов оценки любые сведения на материалы отчета, а также любые сведения, полученные оценщиком, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению.
 6. Специальная оценка проводится в исключительных случаях, когда оценка не предусмотрена.
 7. Экспертиза является оценкой рыночной стоимости объекта оценки, проводимой с целью определения его рыночной стоимости.
 8. Мнение оценщика является результатом оценки рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.
 9. Результаты оценки являются результатом оценки рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.
 10. Отчет об оценке является документом, в котором только в полном объеме используются элементы положений и выводов, полученных в результате проведения исследования. Любая информация, относящаяся к объекту исследования, некорректна и может привести к искажению результатов исследования.
 11. Секция отчета является частью отчета, в которой содержится информация об объекте оценки, его характеристиках, а также о результатах оценки.
 12. Возможность проведения оценки является результатом исследования.
 13. Факторы, влияющие на стоимость объекта, являются факторами, влияющими на стоимость объекта.

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИНИМАЮЩИХ

УЧАСТИЕ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Заказчик: Финансовый управляющий Валерий Жданов Купалович (26.09.1984 г. р.) с. Елизавета Солнечного р-на Оренбургской обл., место жительства: Московская область, Истринский район, п. Рудницкое, ул. Сидорова, д. 10, ИНН 7717858881(40) Тел: +7 (495) 461-42-50, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области №А41-2577/16

Оценщики:

а) **Маслова Сергей Владимирович**, член некоммерческого партнерства «Экспертный центр» в структуре «Оценочная компания» (включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 января 2015 г. за №662, место нахождения: г. Екатеринбург, ул. Луговая, д. 4, корп. 202, 20 мая 2013 г. за №0014.

Гражданская ответственность оценщика застрахована. Полис № 922/125940178 от 11.10.2017 г., период страхования с 21 октября 2017 г. по 20 октября 2018 г. выдан Оренбургским филиалом ОСАО «РГС-О-1» аршнтия.

Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.

Образование – диплом о профессиональной переподготовке III №026141 от 30.04.2002 г. ГОУ «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», наличие диплома о повышении квалификации номер 5572/008 от 31. октября 2008 г. Межевский государственный технический университет «МАНТИ», программа «Дипломная квалификация».

Степень участия в проведении оценки (в том числе путем непосредственного визуального осмотра) для проведения оценки (в том числе путем непосредственного визуального осмотра) составляет отчет об оценке.

б) **Савицкая Оксана Владимировна**,

зарегистрирована в реестре членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Единый оценочный департамент» (включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 апреля 2015 г. за №662, место нахождения: г. Екатеринбург, ул. Луговая, д. 4, корп. 202, 20 мая 2013 г. за №0014.

Гражданская ответственность оценщика застрахована полис № 922/125942555 от 11.10.2017 г., период страхования с 21 октября 2017 г. по 20 октября 2018 г. выдан Оренбургским филиалом ОСАО «РГС-О-1» аршнтия.

Образование – диплом о высшем образовании ВСВ 0661083 от 15.06.2005 г. ГОУ «Оренбургский государственный университет», специальность «Финансы предпринимательства», квалификация «Оценка собственности». Свидетельство о выполнении квалификационных требований № 579/2008 от 31 октября 2008 г. Московский государственный технический университет «МАМИ», программа «Оценочная деятельность».

Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.

Степень участия в проведении оценки (в том числе путем непосредственного визуального осмотра) для проведения оценки (в том числе путем непосредственного визуального осмотра) составляет отчет об оценке.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономических и юридических экспертиз» ОГРН 10256106682172, дата присвоения – 26.08.2002 г., место нахождения: 461420, Оренбургская область, Самарский район, с. Сакара, ул. Колхозная, 11. Фактический адрес: 460910, г. Оренбург, ул. Пушкинская, 25, оф. 305.

3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проектное задание на проведение оценки - это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Она включает в себя:

Целью оценки является получение полного ответа на вопрос: уврежден ли пострадавший хозяйствующим субъектом (ФЮЛ оценочной деятельности в Российской Федерации) № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. №МЭ 297.298.299. В процессе оценки были собраны все необходимые данные для выполнения оценочной работы.

1. Постановка задачи:

Идентификация объектов
Цель оценки
Дата оценки
Вид оценочной стоимости

2. Составление плана работ

Исходники и способы сбора информации
Запросы на сбор и обработку информации
Оценочная методология
Документация оценки

3. Сбор и обработка данных

Сбор данных
Проверка полноты и достоверности данных, отсев лишних и сомнительных данных
Обработка данных

4. Оценка стоимости объектов на основе обобщенных данных

Загрязненный полдень
Дорожный полдень
Сравнительный полдень

5. Составление

Проверка данных
Проверка логичности и выводов
Проверка надежности исходных данных
Оформление заключений об оценочной стоимости

6. Составление отчета об оценке

3.1. ЦЕЛЬ И ФУНКЦИИ ОЦЕНКИ

Оценки объекта ущерба причиненного пожаром в помещении №1, общей площадью 871,2 кв.м, этаж (1-2) с мансардой, расположенного по адресу: г. Сокольники, ул. Нарвская, 68/1. Была проведена по состоянию на дату оценки в соответствии с требованиями установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. №МЭ 297.298.299, а так же Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФАСО №7) утвержден приказом Министерства развития России от 23.09.2001г. № 611, а так же стандарта и Правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СПО "Свободный оценочный департамент", утвержденные Правлением НИ СПО "СВОДП", Протокол №3.2013 от 25 января 2013 года.

3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценкой определяется рыночная стоимость (ценность) права собственности на оцениваемый объект. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ (статья 1 ст. 209), является правом владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц (в том числе отчуждать свое имущество в пользование и распоряжения иными способами, отдавать имущество в залог, в аренду и др.) (статья 209 ст. 209 ГК РФ).

3.3. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. Дана из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки предлагается на открытом рынке в форме публичной оферты;

4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чуждой стороны не было;

5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подготовка, выраженные готовность и способность к совершению сделки, предпринимаются - это типичные для рыночных сделок условия для типичных сделок.

Рынок - совокупность отношений между физическими или юридическими лицами, совершающими сделки с определенным видом товара или услуги, а так же совершающих сделки заключенных этих сделок.

Независимая экспертиза - независимая экспертная организация, имеющая действующую лицензию на право экспертной оценки;

или состояние имущества (в том числе его стоимость);

Эксперт-оценщик - физическое лицо (гражданин, организация, учреждение и т.д.) или учреждение, осуществляющее (выполняющее) в установленном порядке и обеспечивающее предоставление услуг деятельности по оказанию юридических услуг, оказывающие услуги по оценке объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Услуга по оценке - комплекс работ, выполняемых оценщиком (оценителем) в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости.

Дата проведения оценки - дата, на которую определяется стоимость.

Объект оценки - движимое и недвижимое имущество, недвижимые и финансово-активные предприятия или бизнес в целом.

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование и расчетные данные результатов оценки объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В зависимости от целей проведения оценки, количества и характера учитываемых факторов оценки различают различные виды оценок.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют различно, распадаются всецело, но в конечном итоге инфляцией, а на величине цены сделки не отражается никак-либо, чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая оценка ликвидности объектов оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обобщенного оценочного обследования результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, обеспечивающих обшей стоимостью для данного метода инфляцией определять стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Тема оценки (форма проведения оценки, объект определения стоимости) - конкретная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, представляемая или уплаченная за объект оценки при его анало.

Подход, используемый в оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предоставляемое первоначальное заключение оценки, типичности, сложности и достоверности исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Сравнительный подход применяется при наличии достоверных и доступных для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены конкурсных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от владения объектом оценки.

Доходный подход применяется при наличии, когда связь между достоверной информацией, позволяющей точно определить будущие доходы, которые объект оценки способен принести, и также связанная с объектом оценки рисками.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на анализе затрат, необходимых для приобретения воспроизводимого аналога оцениваемого объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход применяется преимущественно при оценке в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение воспроизводимого аналога оцениваемого объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, максимально аналогичные исходные объекты. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объекта, максимально соответствующего по своим свойствам определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к применению оценки различных видов объектов оценки и (или) для специфических видов.

Достоинство и недостатки директивных подходов оценки

Затратный подход - это результаты наиболее убедительны при оценке объектов с незначительным износом, при оценке недвижимых объектов, объектах специализированного назначения и подлежащих реконструкции. Недостаток данного метода - невозможность определения экономического ущерба, а также управления рисками, изменение цен на материалы и конструкции, изменение экономической ситуации, а также местонахождение объекта оценки. Достоинством затратного метода является определение реальной величины износа объекта, определение величины необходимого ремонта.

Метод сравнения аналогичных продаж - применяется в условиях активного рынка по оценочному институту, отражает условия сделок, проводимых на время продаж и оценки, применим на местонахождение объектов сравнения, проводимых на фирменные характеристики накопительный износ, подражки на стоимость рынка, корректировки на наиболее существенные отличия аналогов от оцениваемого объекта. Условием применения данного метода является наличие информации базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Доходный метод оценки - как правило, используется для оценки всего предприятия (оценки бизнеса) и при наличии достоверной информации о доходах и расходах. Доходный метод в условиях незначительной предельной инфляции и устойчивых спроса на аналогичные объекты, на наш взгляд наиболее применим для расчета стоимости, так как отражает "полезность" или величину денежных потоков.

В настоящий момент оценка проводится затратным и сравнительным подходами.

3.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Копия Свидетельства о регистрации права 56-АВ/877465 от 01.02.2013 г.
2. Технический план здания от 01.11.2012 г.
3. Справка ГУП «ДСНОВ» от 08.06.2012 г. формы № 1 со сведениями о вводе в эксплуатацию многоквартирного здания.

Информация для определения рыночной стоимости ущерба, причиненного вследствие пожара была получена при визуальном осмотре и интервью с владельцем. Копии документов представлены в Приложение.

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА СОЛЬ-ИЦЕНКА

Соль-Иценьк — город в Оренбургской области России, административный центр Соль-Илецкого района.

Население — 27 139¹¹ человек (2017).

Город расположен в долине реки Илек (приток Урала) в 70 км от Оренбурга, недалеко от границы с Казахстаном. Через город проходит федеральная автодорога **1239** Казань — Оренбург — Акбулак — граница с Республикой Казахстан. В городе имеются солёные и грязевые озёра.

С 1714 года на земле, где ныне расположен город, находилась промысловая разрабочка соли, и был основан посёлок солесобойничьим. В 1754 году для защиты посёлка от козынских была построена деревянная крепость Илецкая Заплатина¹².

18 февраля 1774 года крепость была взята войсками Хопрунской, сорганивской Емельяна Пугачёва. В крепости восставшие подчинили свой отряд солдатам и казаками гарнизона, а также каторжанам и союзным промисловцам.

В 1824 году Иванухо Заплату посетил Александр I.

В 1865 году посёлок был присвоен статус города и имя Иценьк. В 1926 году город стал посёлком городского типа Иценькое, а в 1935-м стал опять называться Илецкая Заплатина. В 1945 году посёлок был снова преобразован в город и получил современное название «Соль-Иценьк».

Численность населения

Год	1931 ¹⁴	1939 ¹⁴	1959 ¹⁴	1967 ¹⁴	1970 ¹⁴	1979 ¹⁴	1989 ¹⁴
11 860	11 100	115 600	171 611	277 000	227 277	221 674	273 836
1992 ¹⁴	1996 ¹⁴	1998 ¹⁴	2001 ¹⁴	2002 ¹⁴	2003 ¹⁴	2004 ¹⁴	2005 ¹⁴
223 600	223 500	223 860	223 700	226 882	226 900	226 506	226 300
2006 ¹⁴	2007 ¹⁴	2008 ¹⁴	2009 ¹⁴	2010 ¹⁴	2011 ¹⁴	2012 ¹⁴	2013 ¹⁴
226 000	226 000	226 500	226 380	228 377	228 400	227 978	227 748
2014 ¹⁴	2015 ¹⁴	2016 ¹⁴	2017 ¹⁴				
227 338	227 279	227 306	227 180				

На 1 января 2017 года по численности населения город находится на 539 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Климат умеренный, резко-континентальный.

Экономика города представлена:

- Прядильства по ремонту сельскохозяйственной техники;
- Сельскохозяйственное предприятие «Иценьковье».

Эксперт

- В городе имеется Областная (Соль-Иценька) база центра восстановительного лечения
- В городе находится ФКУ НК-6 УФСИН России по Оренбургской области (старое название до 2007 года — ЮК-25/6) «Черный лесфин» — база из семи колоний для пожизненно заключённых в России.

В городе находится узловая железнодорожная станция Иценьк-1, с российским железнодорожным пунктом пропуска через границу, обслуживающим граждан всех стран мира. Станция (расположенная на территории России) как объект железнодорожной инфраструктуры Казахстана. Ранее станция принадлежала Казано-Уральской железной дороге, затем Оренбургской и Южно-Уральской дорогам.

- Вблизи города находится военный аэродром (с начала 1990-х годов не действует).
- Соль-Илецкий район является крупнейшим промышленным в Оренбургской области предельно-сельскохозяйственным муниципалитетом [1]
- Муниципальное образование «Соль-Илецкий район» получило свидетельство о регистрации товарного знака «Соль-Иценьк» — продукция столицы России». Заявка о регистрации товарного знака внесена в Государственный реестр товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 11 июля 2013 года. [2]

Достопримечательности: Солёное озеро Развал, Тузучинское, Голозное, Ворчан, Дунино, Новое, Малое, Горюльское и Большое. Горюльское — популярное место лечения и санатория.

Обзор рынка объекта оценки строительных материалов и работ.

Обзор российского рынка строительных материалов

Рынок строительных материалов в России переживает период активного роста. Основным катализатором развития рынка является активное строительство отрасли Солёное земель строительство, строительный комплекс Российской Федерации, объём инвестиций более 140 тыс. организаций и промышленных предприятий и более 10 тыс. проектно-инженерных фирм различной формы собственности, обеспечены в период подовине 2017 года ввод нового жилья в объёме 12,161 тыс. кв. м, что составляет 103,6% к аналогичному периоду 2016 года. Активность населения в сфере строительства и ремонта также остается высокой и, по мнению ряда экспертов, весьма вероятно продолжит свой рост в будущем.

В последние годы объём розничных продаж строительных материалов характеризуется стабильным ростом — в денежном выражении на 10-15% в год (по материалам журнала «Эксперт»). Объём российского рынка строительных материалов составляет порядка 9 млрд. долларов США, из которых порядка 1,5 млрд. долларов США приходится на Москву (по оценке аналитиков ОФР).

Материалы исследования, представленные агентством Stribel Marketing, а также группа «ИНЭК», позволяют дать характеристику, а также выделить основные сегменты рынка строительных материалов, выделить в этих сегментах основных отечественных производителей. Так, эксперты отмечают в отрасли производителей материалов составляют 800-900 тыс. тонн. В России в отрасли такореактивных материалов работает около 100 производственных предприятий, их совокупная стоимость более 2,5 млн. тонн в год. Около 60% производимой продукции вывозится 12 крупных предприятий. Среди них: ОАО «Лавровский (г. Ярославль), ОАО «Русские кирпичи (г. Ярославль), ООО «Текс» (г. Санкт-Петербург), Черкасское ХНПО ЗАО «Эмпилс» (г. Ростов-на-Дону).

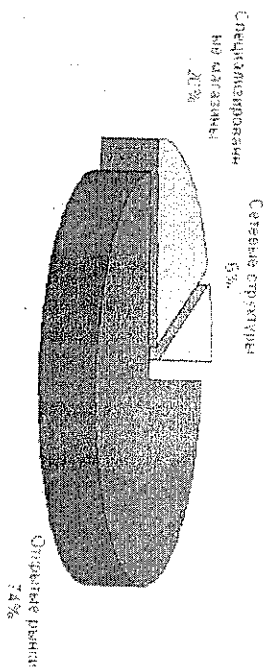
Рынок сухих строительный смесей объединяется в 1 млн. тонн. До недавнего времени на российском рынке была представлена преимущественно продукция известных зарубежных производителей, таких как: Atlas (Нидерланд), E-Mul (Франция), Knauf (Франция), Sarnit (Франция) и некоторых других. С начала 80-х годов строительные смеси изготавливаются и продаются местными производителями, среди них: «Амфил-Гор», «КРЕПС», «Алестерко», «Петролекс», «Старашев» и другие.

Емкость российского рынка керамической плитки в 2016 году составила примерно 500 млн долларов США. Производством керамической плитки для внутреннего облицовки стен в 2016 году составило 39,6 млн кв.м, производство керамической плитки для пола - 19,1 млн. кв.м. Ведущими производителями в стране являются: ЗАО «Ватер», ОАО «Болотградский керамический завод», ОАО «Нерфит-керамика», ОАО «Солари» (ОАО «Строительскерамика», ОАО «Экспериментальный керамический завод»). Наиболее крупный производитель по производству керамической плитки является ЗАО «Ватер» итальянской фирмы «Ватер», производящее 8 млн. кв.м. метров плитки в год. Большая часть производимой плитки приходится в Центральный регион, здесь производится более 50% отечественной продукции керамической плитки.

Емкость рынка обоев в 2016 году составила 226-230 млн. стандартных рулонов, и стоимостью выравнены - порядка 1 млрд. долларов США. Эксперты агентского отчета факт, что в России спрос на обои характеризуется тенденцией к росту порядка 10% в год, тогда как в странах Европы наблюдается преимущественно спад предложения более дешевыми материалами - различных видов натуральной и краевой. По оценкам ассоциации «Рособои», объем отечественного производства обоев за 2004 год снизился на 11,8%, до 10 млн рулонов на рынке не-прежестому превышает долю отечественной продукции. Среди ведущих российских производителей обоев: ЗАО «Девор» (г. Подольск), ЗАО «Московская обойная фабрика», ОАО «Моспроблизпастмас», ЗАО «Ростовобоймаш», ООО ПКП «Салитва», ООО «Бухажинское», ОАО «Грибуличи».

В структуре продаж отделочных материалов основную долю (около 74%) принадлежит открытому рынку, доля специализированных магазинов составляет 20%, на долю сетевых структур (СВЛ «Старик Хоттабыч» и др.) приходится около 6%.

Структура продаж отделочных материалов на российском рынке, %
(по оценке аналитиков ОФП)



Важной частью ситуации, складывающейся на российском рынке отделочных материалов, является выделение зарубежных производителей, которые по многим позициям имеют отечественную продукцию. По различным оценкам, импорт

составляет более 60% рынка отделочных материалов в России. При этом более половины всех товаров импортируются с использованием «серых» схем.

Импорт на оценки ряда экспертов, имеет характерную особенность: доля импортных и отечественных товаров в некоторых основных сегментах российского рынка отделочных материалов.

По оценкам аналитиков «ИТКОР», в сегменте панелек ПВХ доля продукции отечественного и зарубежного производства примерно равна (см. рисунок 2). Основными странами-экспортёрами панелей в Россию являются Бельгия и Франция. В частности, на московском рынке совокупная доля этих стран составляет 80% от общего объема импорта.

В сегменте ламинированного паркета до настоящего времени не представлены крупные российские производители, в связи с чем доля отечественного производства незначительна, не превышает 5% (по материалам журнала «Бизнеспроф»). Основную долю паркета на российском рынке составляет ламинированный паркет из Германии и Польши. На две эти страны-производители приходится 50 и 21% соответственно от общего объема импорта в Россию.

В других сегментах рынка отделочных материалов соотношение отечественной и импортной продукции выглядит следующим образом. В сегменте лакокрасочных материалов доля импортной продукции составляла около 40% от общего объема потребления (по материалам исследования агентства Symbol Marketing) (см. рисунок 3). Наиболее популярными марками зарубежных производителей являются: Akzo Nobel, Merkle AG, Ikkigita. Основными странами-экспортёрами лакокрасочных материалов в Россию - Германия, Финляндия, Швеция.

В сегменте керамической плитки доля импорта также оценивается примерно в 30%. Среди стран-экспортёров керамической плитки в Россию, наиболее значимую роль принадлежит Италия, Испания и Белоруссия (по данным ИИА «Рейтингэксперт»).

В сегменте сухих строительных смесей доля импортной продукции составляет порядка 20%. Наиболее известными зарубежными производителями являются Knauf, Orfide (по материалам журнала «Красная линия»).

В сегменте обоев доля импорта составляет до 60%. Среди зарубежных производителей продукции которых широко представлены на российском рынке: ОАО «Белгородские обои», ОАО «Голестайлон» (Белоруссия), «Королевская фабрика технических тканей» (Украина, марка «Лавинские обои»), ВЛ Импретал Десот, Forto Лансагер (Венгрия), Германия, AS Sweden, Epsstam, Sover, Molyde, Molt, Rasch (Германия), Аксента (Испания), Emlana, Patali, Emlona, Stri (Италия), Esstel, Venilia (Франция) (по данным ассоциации «Рособои»).

Основные выводы:

- Рынок отделочных материалов в России характеризуется высоким темпами роста, основными катализатором которого выступают активные работы по строительной отрасли. В ближайшем будущем можно ожидать сохранения увеличения потребительской активности на рынке отделочных материалов, а также дальнейшей стабильности в темпах роста рынка.
- Российские производители отделочных материалов активно осваивают рынок, все более тесно конкурируя конкурентами. Однако в настоящее время сохраняется тенденция к тому, что, если основным конкурентом зарубежных производителей отечественных материалов является высокое качество товара, то для отечественных производителей такой фактор — прежде всего более конкурентоспособная цена. Проблема перемещения производства и

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

обновления технологии отделки является весьма актуальной для отечественных производителей, поскольку, как отмечают эксперты, внутренний спрос - это барьер на качество, в которой производители должны ставить на повышение качества продукции, оказывая в будущем.

• Одной из основных тенденций развития розничной торговли отделочными материалами (как составяющей рынка товаров для дома) на российском рынке выступает консолидация и укрупнение позиций сетевых структур. Более ярко эта тенденция проявляется в крупных городах. Это в настоящее время сети, реализующие товары для дома, вытесняя местные игроки, особенно там, как это произошло недавно в ряде продуктовых товаров и рынке электроники и бытовой техники.

Рынок стройматериалов Оренбурга и Оренбургской области хорошо развит и представлен большим разнообразием видов, качества и производителей. Рынок представлен как гипермаркетами («Стройландия», «Строительный Вузов», «Меркурий», «Кострома» и так далее), а также малыми компаниями (Молодого, «Мастер» и так далее) и рынками строительных материалов. Курска представлена как отечественных производителей, так и зарубежных производителей. Ценовой диапазон на рынке обоев колеблется от 50-7000 рублей в зависимости от объема и производителя (какой разработчик цен характеризуется производителем, материалом, видом, количеством партии и так далее).

Особенности российского рынка строительных и ремонтно-отделочных работ

По результатам исследования большинство россиян (79,9%), нуждающихся в ремонте своего жилья, выполняют эти работы самостоятельно, без обращения в услуги квалифицированных специалистов (4,9% из них нанимают рабочих для отдельных видов ремонтных работ, 13,9% нанимают помощников родственников и друзей в процессе ремонта жилого помещения). И только 17,9% имеют опыт обращения к подрядной строительной бригаде для выполнения всего комплекса ремонтно-отделочных работ. При этом большинство из таких жителей живет в многоквартирных (или составе многоквартирных домов) для населения, осуществляющего ремонтно-строительные работы в Москве составляет 34%. Это в 16 раз больше, чем в других регионах России. В регионах и в бывших курортных городах также преобладают индивидуальные и частные ремонтные работы. В 15 крупных российских городах, в которых проводились исследования и были сосредоточены более 70% крупных организаций, осуществляющих строительный ремонт. Пятеро фирм имеют компетенцию в сфере услуг и выполняют широкий спектр ремонтно-отделочных работ. Они предлагают услуги дизайнера, прямой ассортимент отделочных работ, услуг и материалов.

Недорогой проект ремонта жилья с дизайнерским проектом отделки будет стоить от 210 до 260 долларов США за квадратный метр. В эту сумму не входит стоимость расходных материалов. Начальная стоимость среднего дешевого ремонта на одно или два этажа стоит от 800 до 1000 долларов за квадратный метр. В основном сетевые ремонтные работы верхний ценовой сегмент отсутствует. В первом сегменте его может быть составлена с помощью камины какой же площади

Услуги, которые оказывают компании, работающие на этом рынке, можно разделить на: комплексный ремонт капитальный ремонт, реконструкция и отделка помещений.

Комплексный, или текущий ремонт, включает строительные работы, связанные с изменением внешнего вида используемого помещения без замены конструктивных элементов.

Капитальный ремонт почти всегда связанное изменение в плане и функциональности

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

планировку помещений, включая замену конструктивных элементов, работы, связанные с реконструкцией помещений, внесет существенные изменения в облик и проектные потребности исполнителя

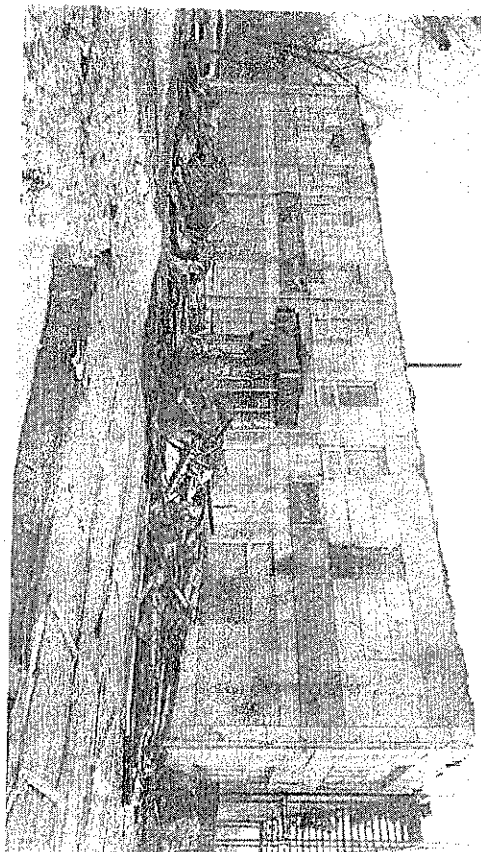
Отделочные работы доводят до потребителя требования заказчика, которые были сданы строителями по условиям лицензирования « без отделки». Наиболее распространенным видом ремонтно-отделочных работ в России является комплексный. На его долю приходится до 48,5% от общего количества заказов на ремонтно-строительные услуги.

4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее в табличной форме отражены данные по объекту оценки представленные Заказчиком и полученные в результате осмотра здания 24.01.2018 г.

Помещение № 1 офиса площадью 871,2 кв.м. в том числе мансардный этаж площадью - 278,4 кв.м. Помещение № 2 – недостроенный площадью 329,4 кв.м.	1972
Год постройки здания	2008
Материал	Ж/б блок, кирпичное сооружение хрупкое
Низкое паронепроницаемое состояние на дату оценки, % фундамента	35,63%
Стены, перегородки	Стеновые панели карниз, кирпичное сооружение утепленное минеральной ватой
Перекрытия	Ж/б плиты, кирпичное сооружение частично пригодное для дальнейшего использования, требуется ремонт перегородки 2 этажа
Крыша кровля	Отсутствует вакуи, нетого утепленная минеральной ватой в скатной пожелой
Двери, окна	Пластиковые, металлические, деревянные – требуют капитальной замены и ремонта

Внешний вид причиненных повреждений:



Фотокартина на результатах осмотра приведена в Приложении.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (способствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости для которой ориентированы участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценищик руководствуется результатами этого анализа для выбора методов и местоположения объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого метода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производится, как правило, по объектно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки включенных в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом включенных объектов капитального строительства. При этом фактор анализа включается путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлено обоснование, не требующее расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструкционного, или подлежащего реконструкции объекта недвижимости производится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструкционного объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может определяться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, встроеного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для введения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом встроеным земельный участок оценивается как незастроенный, представляющий собой для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду производится с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Оценочный объект относится к объекту недвижимости, требующим восстановительного ремонта.

С учетом данных о проведенном наиболее эффективном использовании объекта недвижимости нежелательное увеличение, которое после устранения ущерба причиненного пожаром не ликвидировано.

Рыночные ремонтно-строительные услуги на данный момент очень разнообразны, условия проведения восстановительного ремонта и, возможно, поставки необходимых материалов обрабатываются индивидуально. На проведенные работы выдается гарантия от одного месяца до 3-х лет.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЩЕРБА

6.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости воспроизводства аналогичного объекта стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воспроизводства аналогичного объекта, далее вычитается рыночный налог. Получившаяся величина определит стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принятие замещения, который гласит, что равноценный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект больше, чем сумма денег, которую можно будет получить на приобретение того же объекта.

Основная цель при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость воспроизводства;
- определить величину рыночного налога;
- вычесть величину налога из суммарной стоимости воспроизводства и определить стоимость объекта оценки с учетом налога.

6.1.1 НАЧИСЛЕНИЕ ИЗНОСА

Физический износ - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. Физический износ определяется в рамках следующих методов:

- экспертный анализ физического состояния;
- бухгалтерские методы начисления износа;
- расчетный метод начисления износа.

Расчет с помощью экспертных оценок заключается в определении некоторого средневзвешенного показателя в условных единицах (баллах), который характеризует сторону полезности объекта, не поддающуюся количественному измерению с помощью параметров. Речь идет о таких характеристиках, которые можно оценить только экспертно.

Некоторые другие расчетные методы начисления износа заключаются в оценке физического износа объекта независимости с учетом возраста и фактического использования строения.

Экспертный метод предполагает привлечение экспертов для определения степени износа имущества и материалов, в данном случае с использованием Правил оценки физического износа зданий зданий ВСН 52-86 (р), так как данные экспертов являются сопоставимы с представляемыми в Правилах оценивания износа. Взаимосвязь физического износа зданий можно определить по следующей таблице:

Физич. износ, %	Состояние несущих конструкций здания	Состояние вид причин конструктивных элементов
0-20	Порезжесткий и деформации нет. Нет следов усадки и растрескивания.	Полы и потолки ровные, отделочные материалы, краски в нормальном состоянии.

21-40	Порезжесткий и деформаций, в том числе незначительный износ. Имеются местные следы разложения бетона, в том числе небольшие трещины в стенах и перегородках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны небольшие трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта, трещины и участки наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и стены из-за деформации. Износ каменных стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах выше и с отклонениями от горизонтали. В помещениях много трещин, раковин, заделанных и поновленных износов. Отдельные отслоения покрытия пола. Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеется открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перекосов камен и перегородок кирпичных. Больше незначительное искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, забойка. Массовое повреждение и отслоение покрытия пола. В помещениях много мест с обваливающейся штукатуркой. Много перекосов окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней. Прокосы маршей, швы между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Ущерб стен разрушения, деформированы в проемах. Решения по перекосам, пролетам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и участками. Заметные прогибы потолков. Окна и двери в значительной мере деформированы. В маршах лестниц не видны стены и перила. Видны значительные повреждения разрушения стен.

Использование бухгалтерского метода начисления износа, для оценки рыночной стоимости и определения затрат на восстановление изношенного объекта в настоящее время является наиболее приемлемым методом, так по результатам выработки поименно уникальные маневренные пазы со всеми элементами мебели. Техническое состояние 1 и 2 этажей здания и соответственно износа определять экспертным путем также не представляется возможным ввиду наличия всех помещений во всей тушении пожара.

В указанных обстоятельствах оценщик принял решение определить нормативный или бухгалтерский износ, используя данные представленные в соответствующих документах.

По данным указанным в справке ф 1 жилищной ГУП «ОНИОН» (приведена в Приложение) по состоянию на 2012 год физический износ здания составлял 31%. Учитывая год постройки здания 1972, ежегодный нормативный износ здания составляет 0,775%. Таким образом нормативный износ на момент оценки составляет 35,65%.

Понятие функционального износа определяется как стоимость вышедшего из строя объекта оценки доли стоимости в результате наличия у него определенных недостатков или наличие в соответствии с проектными решениями или в результате износа планировочных или иных изменений в процессе эксплуатации. Это понятие в стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Функциональный износ считается равным нулю, когда стоимость ремонта или замены

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»**

устаревших или непригодных к употреблению материалов невыгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавочной полезности и/или стоимости. Он порождается факторами: применением самой конструкции, какими как наличие избыточных элементов (например, люксов), их количеством, избыточные эксплуатационные расходы, произвольный монтаж или монтаж в разрыве технологии. Эта погрешка обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат или как операционно (эксплуатационное) устаревание.

Внешний (экономический) налог выражается факторами ниже: изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний налог может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района, место расположения объекта в районе, состоянии рынка и экономическим положением в стране, возросшей конкуренцией, применением в смежных сферах и материалах, потерей рынков и пр.

Совокупный налог рассчитывается по формуле:

$$\text{Налог} = I - (I - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

Где Ифиз – физический налог;

Ифун – функциональный налог;

Ивнеш – внешний налог;

Признаки функционального и внешнего налога в результате осмотра не были выявлены, следовательно, равны нулю.

При определении стоимости затрат на проведение восстановительного ремонта в результате аварийного повреждения, применение методов расчета налога объективно выбором оценщика. Как отмечать выше, самостоятельная возможность самостоятельного назначения налога была определена нормативного налога, который составляет 35,65%, он же является и совокупным налогом.

**6.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
УЩЕРБА КУРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Фотографии повреждений представлены в Приложении, где описаны характерные признаки всех повреждений, приведенные в Акте обследования, ниже приведено в Приложении.

Стоимость восстановительных (включая затрат на ремонт) створения конструкции складывается, в общем случае, из:

- стоимости работ, с учетом предусмотренных надбавок или скидок;
- стоимости использованных и планируемых основных материалов (с учетом определенного процента впуска);
- стоимости вспомогательных материалов.

Расчет полной восстановительной стоимости и ее итоговая величина представлена в Приложении в фактальном сметном расчете, согласно которому сметная стоимость работ по восстановлению материалов также составляет 4 090 995,00 рублей.

С учетом полученных результатов выведена итоговая величина рыночной стоимости восстановительных работ в сметной сумме:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»**

Наименование результирующего показателя	Величина, руб.
Рыночная стоимость восстановительных работ по виду предель отделе с материалами без учета налога	4 090 995,00
Налог, 35,65%	1 458 444,00
Рыночная стоимость восстановительных работ по материаловой базе	2 632 555,00
Итого стоимость восстановительных работ	2 632 555,00

Расчетная рыночная стоимость всех восстановительных работ (ущерба от пожара) определенная затратным подходом, с учетом округления составляет:

2 632 555,00
Два миллиона шестьсот тридцать две тысячи пятьсот пятьдесят пять
рублей 00 копеек.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЩЕРБА (ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительные методы к оценке стоимости восстановительных работ в рамках базируются на информации о:

- средневзвешенной стоимости работ с учетом предусмотренных надбавок или скидок;
- стоимости использованных в процессе восстановления аналогичных основных объектов материалов.

Поврежденные материалы до аварии имели определенную степень износа, следовательно, аналогами могут быть только материалы с близким коэффициентом износа. Понятие, что строительско-ремонтные материалы не подлежат вторичному использованию (использованию), в данной ситуации рыночный подход малоприменим. Однако, учитывая полное уничтожение части здания (этажа) Основания сценario возможных применений сравнительного подхода, расценивая стоимость ущерба, путем определения рыночной стоимости полностью уничтоженной постройкой полезной площади здания. В данном случае кансардного этажа площадью 278,4 кв.м.

Таким образом сравнительный подход в настоящее время отвечает следующим качествам: рыночно определению стоимости помещений жилищного фонда, близким по техническим параметрам, ценовым, местонахождению и другим параметрам с соответствующими корректировками применяемых аналогов.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода на много зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Каждое такое здание или помещение может быть применено аналогом для оцениваемого, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое помещение, во-вторых, оба сравниваемых объекта не имеют экзотических параметров и характеристик, присущих одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых объектов имеют сходные в принципе повреждения и конструкции.

Таким образом, при подборе аналогов нужно соблюдать это понятие функциональное и классификационное сходство и учитывать конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции выполняемой сравниваемыми объектами. Например, допустимых функциональных различий учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих различий.

Классификационная однородность подразумевает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты недвижимости.

При анализе параметров сходства выявляются 2-3 функциональные обуславливающих параметра, которые должны соответствовать или быть очень близки по значению.

Сравнительный подход к оценке стоимости применяется в методах прямого сравнения и статистического моделирования цены.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному объекту сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному объекту сравнимый объект хуже оцениваемому имуществу.

Способность оцениваемого объекта расценивается по стоимости однородного объекта, при этом вносится корректировка, учитывающая различия в определенных параметрах (физико-технических свойствах) объектов.

Ср-Ср-Ср (АУМ) КС

где:

- Ср - стоимость оцениваемого объекта;
- Ср-ан - стоимость однородного объекта;
- А и А_н - сопоставимые параметры оцениваемого и однородного объекта;
- К - корректирующий множитель, значение которого выбирается экспертным методом.

Далее в цену предложения необходимо внести соответствующие корректировки, учитывающие различия в сравниваемых объектах.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и величины корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом:

1. процентные поправки (коэффициенты);
2. стоимостные (денежные).

Процентные поправки вносятся путем умножения цены объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносятся повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м. площади, 1 кв.м. объема, 1 га и т.д.), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

При проведении корректировки цены купли-продажи одной единицы общей по сравнению с объектом для определения стоимости единицы оцениваемого объекта необходимо учитывать, что представляется две характеристики (данные) сравнения здания, где не имеют взаимного влияния. Следовательно, можно проиндексировать коррективы в любом направлении поряке. Иначе поправки вводятся в определенном последовательности.

В данном случае предполагается, что главным образом делаются поправки, которые в случае отсутствия точной цены объекта данного наименования на рынке (корректировка характеристик) объекта-аналога до оцениваемого, то есть отражающие:

- наличие/отсутствие подвала (чердачного помещения) (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта на коэффициент сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует подвал/чердак и повышающий при его наличии);
- наличие/отсутствие отделки (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует отделка и повышающий при ее наличии);
- наличие/отсутствие мебели (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует мебель и повышающий при ее наличии);
- наличие/отсутствие водопровода (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта на коэффициент сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует водопровод и повышающий при его наличии);
- наличие/отсутствие отделки (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует отделка и повышающий при ее наличии);
- наличие/отсутствие мебели (поправка вносится путем умножения цены продавца объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент понижающий если отсутствует мебель и повышающий при ее наличии);

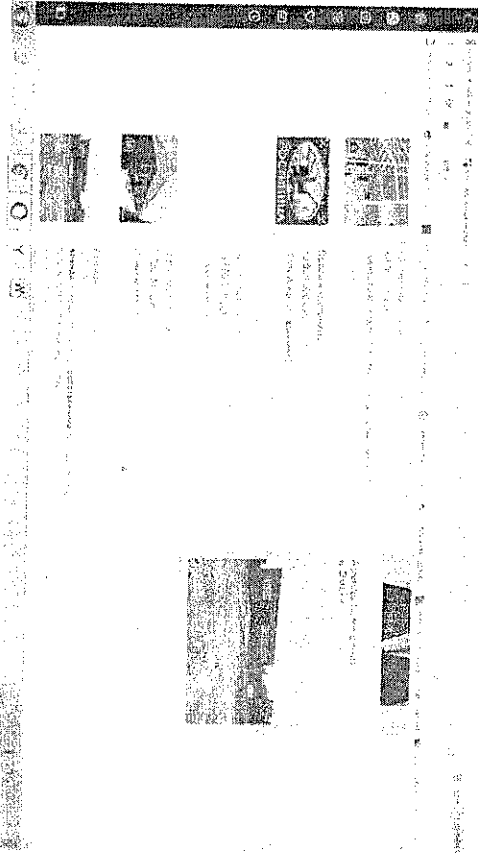
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

- наличие/отсутствие внутренней и наружной отделки (интерьера, входных дверей)
учитывая цены продажи объектов аналога или его единицы сравнения на конкретный
период/периоды при необходимости проведения косметического ремонта и подлинности
при отсутствии необходимости проведения ст/л
- и пр.

В качестве источника информации для расчета рыночной стоимости недвижимого
имущества. Оценщиком были выявлены данные аналогов: разрозненные Apartments
недвижимости и частными лицами Оренбургской области и Челябинск С/М (газета «Из
рук в руки», «Все о недвижимости» и др.) а также из интернет-порталов, размещающих
объявления о продаже объектов недвижимости (Авито, Домофонд, Реалти и др.)

На дату оценки было выявлено всего 8 предложений о реализации объектов
объектов недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта. При этом не все
они и менее гостиничное назначение. Часть предлагаемых объектов недвижимости
свободного назначения.

Оценщик провел соответствующие корректировки и установил значение
скорректированных цен купли-продажи по трем сравнительным и недвижимым
продажам.



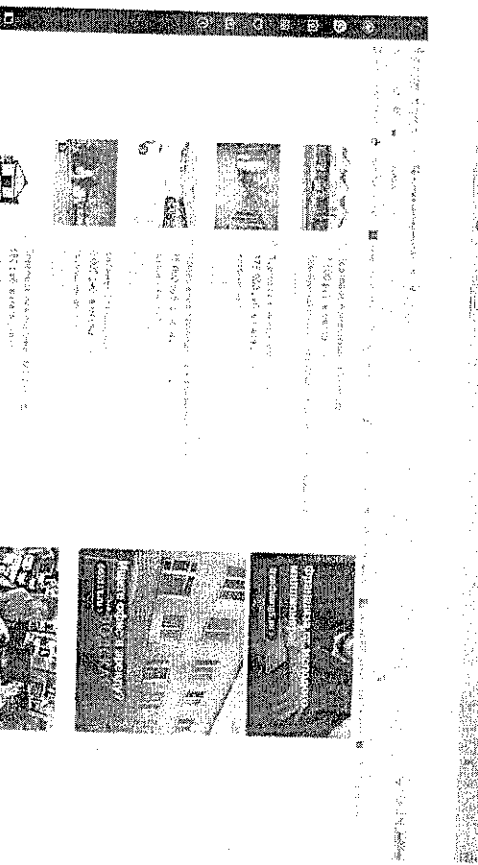
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

Как отмечалось выше, на дату оценки на рынке было представлено всего несколько
объектов-аналогов соответствующих по функциональному назначению (гостиничное
использование), конструктивным элементам и местонахождению (центральный
город) с объектом оценки, позволяющие объектам менее сопоставимых с объектом
оценки может привести к искажению результатов рыночной картины.

В качестве источника информации для расчета рыночной стоимости недвижимого
имущества. Оценщиком были выявлены данные аналогов: разрозненные Apartments
недвижимости и частными лицами Оренбургской области и Челябинск С/М (газета «Из
рук в руки», «Все о недвижимости» и др.) а также из интернет-порталов, размещающих
объявления о продаже объектов недвижимости (Авито, Домофонд, Реалти и др.)

На дату оценки было выявлено всего 8 предложений о реализации объектов
объектов недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта. При этом не все
они и менее гостиничное назначение. Часть предлагаемых объектов недвижимости
свободного назначения.

Оценщик провел соответствующие корректировки и установил значение
скорректированных цен купли-продажи по трем сравнительным и недвижимым
продажам.



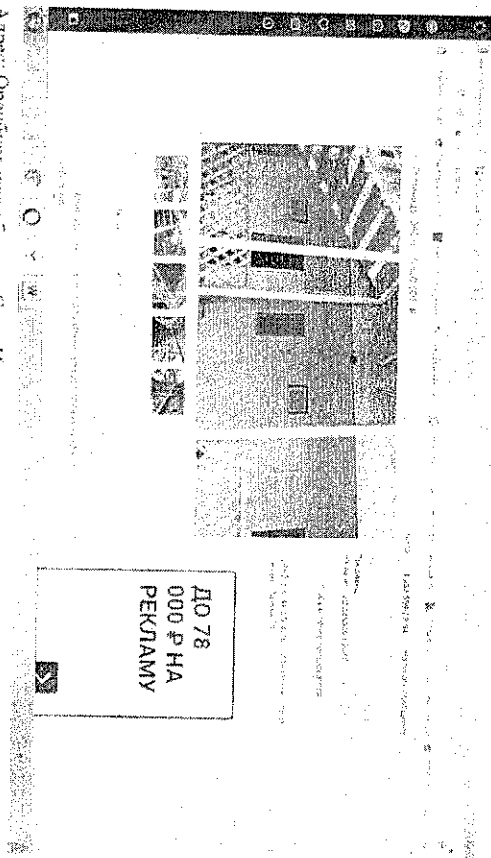
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ — АНАЛОГОВ

В качестве аналогов были использованы те объявления, которые содержат достаточно полную информацию.

Из представленных на момент оценки на Оренбургском рынке объектов, соответствующих по своим характеристикам с объектом оценки, мы отобрали при наиболее подходящих.

Имя: www.avito.ru/sol-jetask Коммерческая недвижимость



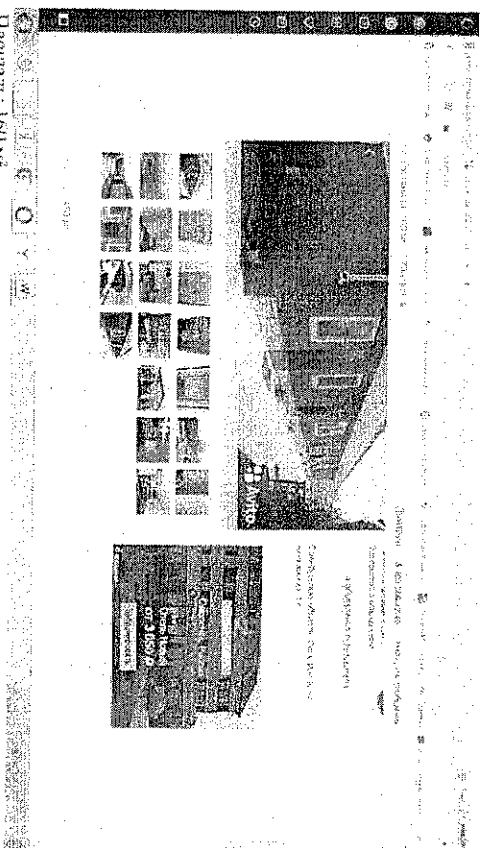
Адрес: Оренбургская область, Соль-Илецк, улица Степана Разина 13

Скрыть карту

📍 Имя: www.avito.ru/sol-jetask Коммерческая

Продается торговля на 12 номеров в 5 минут езды от офиса с жилой домом 80 м² на участке 10 соток, все номера оборудованы кондиционером, мебелью. Схилка 15% при условии 100% предоплата

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»



Площадь: 160 м²

Адрес: Оренбургская область, Соль-Илецк, ул. Ченкаревки, 19

Скрыть карту

📍 Имя: www.avito.ru/sol-jetask Исконно

Абсолютно новая гостиная. Если не пропущу с июля 2016 года. Живу в доме в собственности!!! Продажа от собственника!

Находится в районе "Танкетт" 700 метров до озера Разварт!!!

Потрясающий дом на 6 комнат, по 4 коврика-места в каждой комнате. Новая мебель, паркет, вентилятор.

Кухня обнана со столешками. Укомплектована всем необходимым.

2 санузла, 2 душевые кабинки + 1 на улице, 4 раковины, 1 орывающий холодильник.

Все абсолютно новое!

Фундамент выполнялся с перспективой постройки второго этажа так же в 6 комнат

На участке жилой дом, который использовался для размещения и проживания персонала.

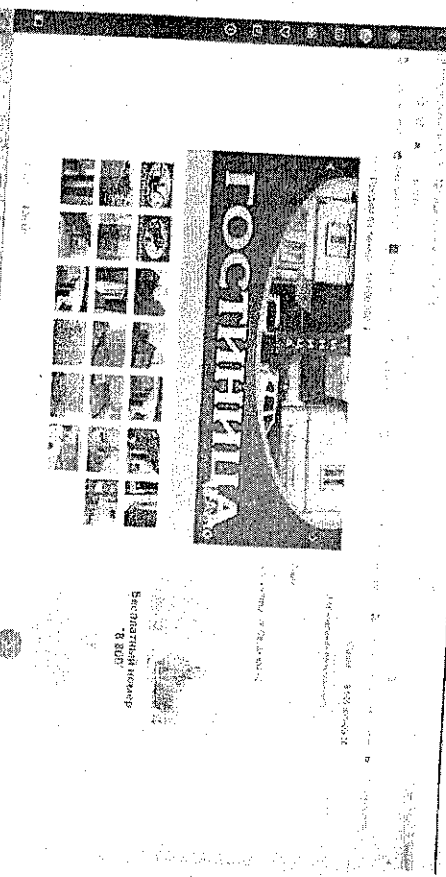
Требуется ремонт.

Общая площадь гостиной около 160 кв. м.

Участок 5 соток.

На участке 2 беседки, мангальная печь.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»



Продается 420 м²
Адрес: г. Соль-Илецк, ул. Овражная, 62
Скрыть карту
© Яндекс. Уведомить недостоверную информацию

Продается СПОЧНО действующая 2-х этажная гостиница в г. Соль-Илецке по ул. Овражная, 62 на 16 номеров для 2-х, 3-х, 4-х человек. Все номера оборудованы кондиционерами и мебелью. На каждом этаже находится по две душевые кабинки, сан. узла и раковины. Имеются две кухни (на каждом этаже) с бытовой техникой, холодильниками и мебелью. Остается два номера и ван. комнаты (техникой) собственности. Гостиница в званой период функционировать будет и сейчас в Подольности по телефону. Рассмотреть варианты СВЯЗНА. ЦЕНА ДОЛ. ОВОРОНАЯ. Реальному покупателю торг уместен.

Характеристики объектов	видов	А1	А2	А3
Местоположение Прованс область кв. №	г. Соль-Илецк ул. Швейцарская, 68 278,47	г. Соль-Илецк ул. Ратная, 13 369	г. Соль-Илецк ул. Чкаловская, 19 160	г. Соль-Илецк ул. Овражная, 62 430
Состояние, вид	2 с минимальной	1 с учетом скидки (на проездный т.п.)	3 790 000	10 000 000
Этажность	2 с минимальной	2	1	2
Материал стен	кирпич	смагланый	кирпич	кирпич
Кровля	вс. вода, кан.	вс. вода, кан. отопл.	вс. вода, кан. отопл.	вс. вода, кан. отопл.
Уровень отделки	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Вс. состояние	хорошее, свежая	хорошее, свежая	хорошее, свежая	хорошее, свежая

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

дате	А1	А2	А3
Наличие товара			
Дата отгрузки	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Ссылка на источник	История продаж	История продаж	История продаж
Стоимость за кв.м. Р	13 053	23 687	23 809

Из представленной выше информации видно, что известно незначительного значения. Внесение корректировок бюджет описано ниже по тексту.
Определение рыночной стоимости

Статья затрат	А1	А2	А3
Наличие товара	13 053	23 687	23 809
Корректировки	0,9	0,9	0,9
Дата отгрузки	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировки	11 298,5	21 318	21 428,1
Скорректированная ст.	1,00	1,00	1,00
Местоположение	11 298,5	21 318	21 428,1
Корректировки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.	11 298,5	21 318	21 428,1
Платежи	11 298,5	21 318	21 428,1
Корректировки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.	11 298,5	21 318	21 428,1
Наличие земельного участка	11 298,5	21 318	21 428,1
Корректировки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.	11 298,5	21 318	21 428,1
Коммунальные платежи	16 414,86	16 499,64	16 499,64
Корректировки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.	16 414,86	16 499,64	16 499,64
Тех. состояние	16 414,86	16 499,64	16 499,64
Корректировки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.	16 414,86	16 499,64	16 499,64
Грунт, кадастровая стоимость	8 142,41	14 773,37	14 849,68

Общества с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст.			
В. Итого	8 124,41	14 775,57	14 849,48
Инфраструктура	Не входит в структуру Ущерб	включена	выключена
Корректирующий коэффициент	0,9	0,9	0,9
Скорректированная ст.			
В. Итого	7 328,17	13 296,03	13 364,71
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м. площади, руб.	11 317,25	7 228,17	
Результат, руб.	3153,33		17 364,71

Учитывая совпадение только основных характеристик и одного названного здания-аналогов, оценщиком проведена корректировка всех объектов в том числе и по показателю уторговывания, так как рыночная стоимость здания-аналогов определена по цене предложения. Основания исходны из предположения, основанном на обобщенном опыте продаж, что в ходе заключения сделки-услуги продажи продавцы и покупатели договариваются о снижении цены предложения на указанные объекты недвижимости в среднем на 5-15% (каждо среднее значение 10-14). При введении корректировок на величину прибыли оклада исходя из предположения, что объекты недвижимости имеют меньшую прибыль, в силу меньшей общей стоимости, являясь более ликвидными активами и как следствие с более высокой стоимостью 1 кв. м. площади.

Кроме того, учитывая, что рыночная стоимость определяется с учетом фактора ущерба от полного уничтожения части здания, а значит определяется только стоимость строительных конструкций, необходимо стоимость аналогов скорректировать на наличие земельных участков (права на землю), т.к. данным правым сопровождается ущерб не принести.

По данным НК «Старлайн»
Интернет-сайт: <http://www.kupikolod.ru/katalog-sam/111-avto-komplekty-sam/>
сайт: www.kupikolod.ru

Для стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (расчеты Старлайн на основе рыночных данных)

№	Наименование объектов	Наличие права	Исходы права	Среднее значение
1	Торговые, офисные, административные и другие общепромышленные здания в городе и на его окраинах, расположенные на участке земельного участка, обремененном ипотекой, принадлежащим на праве собственности ООО «Старлайн»	0,14	0,70	0,17
2	Торговые, административные, офисные, общепромышленные здания, расположенные в городе и на его окраинах, расположенные на участке земельного участка, обремененном ипотекой, принадлежащим на праве собственности ООО «Старлайн»	1,19	0,72	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с технологическими строениями, расположенными в городе и на его окраинах, расположенные на участке земельного участка, обремененном ипотекой, принадлежащим на праве собственности ООО «Старлайн»	0,09	0,29	0,22

Общества с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»

* в исследуемом здании находится торговый объект, который не является объектом страхования и не подлежит страхованию. По условиям договора страхования объекта не включены в перечень застрахованных объектов, подлежащих страхованию. В связи с этим объект не подлежит страхованию.

** в исследуемом здании находится торговый объект, который не является объектом страхования и не подлежит страхованию. По условиям договора страхования объекта не включены в перечень застрахованных объектов, подлежащих страхованию. В связи с этим объект не подлежит страхованию.

Оценщиком было взято среднее значение стоимости земельного участка в объекте недвижимости сопоставимого типа 0,23.

По такому же принципу введена корректировка на инфраструктуру. Учитывая, что ущерб причинен только материальному ущербу, восстановительный ремонт рассчитывается только по части здания, а принадлежащая инфраструктура (сплошные места, мангалы, зона и т.п.) в расчетах восстановлению не участвуют. Оценщик стал возможным применить понижающий коэффициент 0,9 на наличие инфраструктуры.

Учитывая, что предполагаемой причиной пожара стала возможная неисправность электропроводки, что подтверждается в том числе и результатами осмотра, где из фотоматериалов видно, что на указанных участках электропроводка не уложена в гофр, имеет негодный вид, а также наличие запаха дыма, запаха резины. Кроме того в результате пожара и тушения пожара были отключены все коммунальные и другие инженерные системы здания на период 10%.

Корректировка проводится по методике оценки недвижимости при использовании оборудования УПВС. Резиновые корректировки выносятся от наличия признаков сантехнических и электрохозяйственных устройств и взыскание ущерба, все по оборудованию УПВС соответствующего объекта. Согласно приложению к 1,38 сб. №26 УПВС ущербный вес вычислен санитарно-техническим и электрохозяйственным устройствам для подобных помещений составляет 10%.

6.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. ОБОБЩЕННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ

Доходный подход предполагает определение стоимости выражения будущих доходов, полученных от использования объекта оценки, приведенных к текущей стоимости. Оценываемый объект относится к недвижимости, не участвующей в процессе получения прибыли, так как в отношении собственности объекта недвижимости, которому причинен ущерб пожаром, желанием арендатора банкротства, предсказуемая реализация имущества должника, которая не предполагает извлечение прибыли.

Поэтому Оценщик стал возможным отказаться от применения доходного подхода в рамках данной работы.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Загрязненный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес инвестор при приобретении по его состоянию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируются получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и непредельности (равнотельный же подход как бы уравновешивает мнение продавца и покупателя и позволяет увидеть о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условии эффективного равновесия рынока (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически не достигаются. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать, не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться некая величина стоимости, в конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Это знание решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выделения итоговой величины стоимости.

При выборе весовых коэффициентов. Оценка не может и не должна:

- метод сравнения дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости, однако в рамках определенной сферы он не может служить единственной основой, так как определенно ущерба это прелесть всего расчет затрат по своему принципу коэффициент 0,5.
- доходный подход не применяется.
- затратный подход определяет величину затрат на воспроизведение копии объекта оценки, не учитывая состояние рынка, но при определенных условиях объективно позволяет возмещать затраты на восстановительный ремонт поврежденного имущества, поэтому применяется коэффициент 0,5.

Наименование	Сравнительный подход (от-ль-код)	Доходный подход (от-ль-код)	Затратный подход (от-ль-код)	Рыночная стоимость с учетом округления.
Согласованная стоимость	3 153 534,05	2 052 555,05	2 892 045,00	2 892 045,00

Необходимо отметить, что согласно Федеральному стандарту оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п. ст.3 ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «при оценке цели рыночной стоимости объекта оценки определяется на основании информации, на которой базируется оценка, должна быть определена по определенной рыноке в Установленной категории, какой стороны сделки является рыноком. Рыноком есть совокупность участников, а на данные виды сделки не отражается категория предложения информации».

Таким образом, рыночная стоимость как наиболее вероятная цена долями включать в себя все возможные налоги в том числе налог на добавленную стоимость. Однако рыночная стоимость носит объективный характер, она не зависит от конкретного режима

налогообложения собственника – триггерического продавца объекта оценки.

В частности, два полностью идентичных объекта оценки, но принадлежащие двум разным лицам, одно из которых признано налогоплательщиком НДС, а другое – не является таковым, должны иметь одинаковую рыночную стоимость. Вопросы налогообложения носят субъективный характер (т.е. относятся к субъекту налоговых отношений), рыночная стоимость же объективна.

Таким образом, рыночная стоимость как наиболее вероятная цена, включает в себя все возможные налоги, в том числе налог на добавленную стоимость, при признании реализованного объекта оценки операцией, облагаемой НДС. Однако вопросы уплаты либо освобождения от уплаты НДС и являются исключительно компетенцией Заказчика и налогового органа.

Потому указание на наличие или отсутствие в составе рыночной стоимости НДС не относится к компетенции оценщика. В случае, если реализован объект оценки по рыночной стоимости будет признан операцией, облагаемой НДС, то рыночная стоимость будет включать НДС, в противном случае – не будет.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

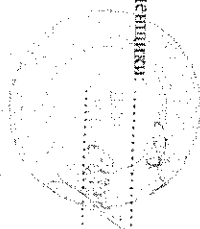
Основываясь на фактах, представленных и применённых в настоящем анализе, рыночных оценках, мы пришли к следующему заключению: что величина рыночной стоимости объекта оценки Ущерб причиненного пожаром в помещении №1, общей площадью 871,2 кв.м., этаж (1-2) с миксардой, расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Цвиллинга, 68/1 по состоянию на дату оценки с учетом корректировок и округлений составляет:

2 893 042,00

(Два миллиона восемьсот девяносто три тысячи сорок пять) рублей 00 копеек.

Оценщик: Момотов С.В.

..... Соловьева О.В.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

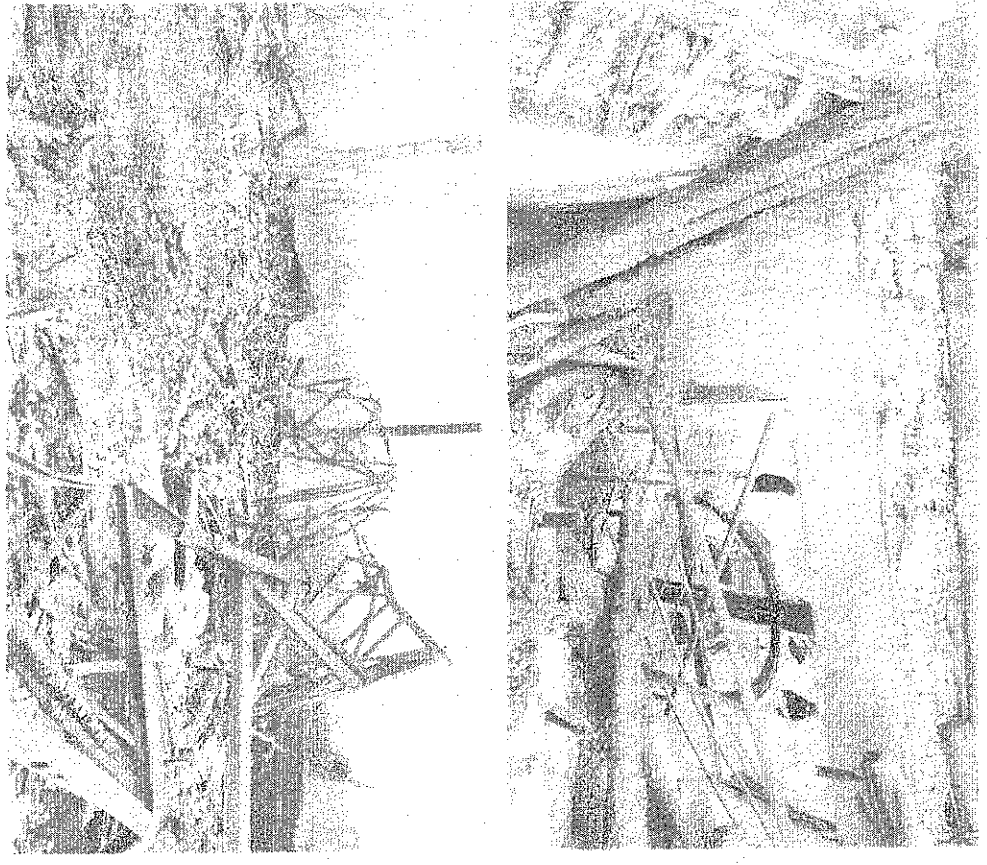
- Федеральный Закон "Об оценочной деятельности" № 135 от 16 июля 1998 г.
Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
Баскакова М.А. толковый юридический словарь, бизнес и право --- М.: Финансы и статистика, 1998
Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика: учебное пособие - М.: Инфра-М, 1997
Даскова Г.М., Кетли Р.Д. Руководство по оценке бизнеса. - М.: РОО, 1996
А.В. Борисов Большой экономический словарь. М.: Книжный мир, 2001
Есин В.Е. и другие. Оценка бизнеса. СПб: Питер, 2001
Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: учебное пособие для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001
Юмашев В.М., К.Г.Н. Панфилов Ф.В., ФГУП "Сюздоргин" Журнал "Строительная техника и технология" №4 2002г.
Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки".
Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. N 297
Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. N 298
Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. N 299
Перводневская печатня: издательство «Издательство "Южный Урал" и др. Ресурс ИНТЕРНЕТА.

ПРИЛОЖЕНИЕ

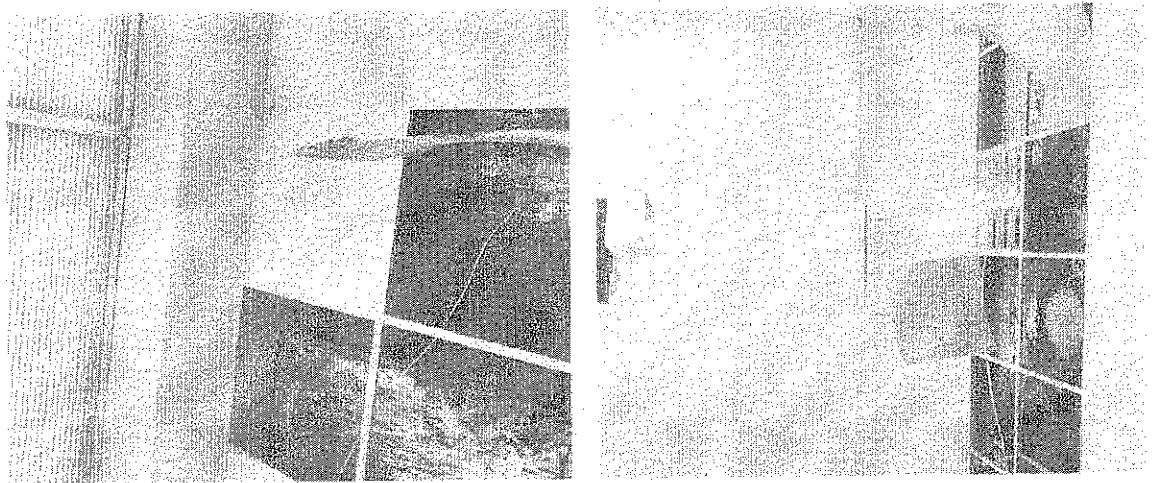
ВНЕШНИЙ ВИД ОПЕНДАВНОГО ОБЪЕКТА

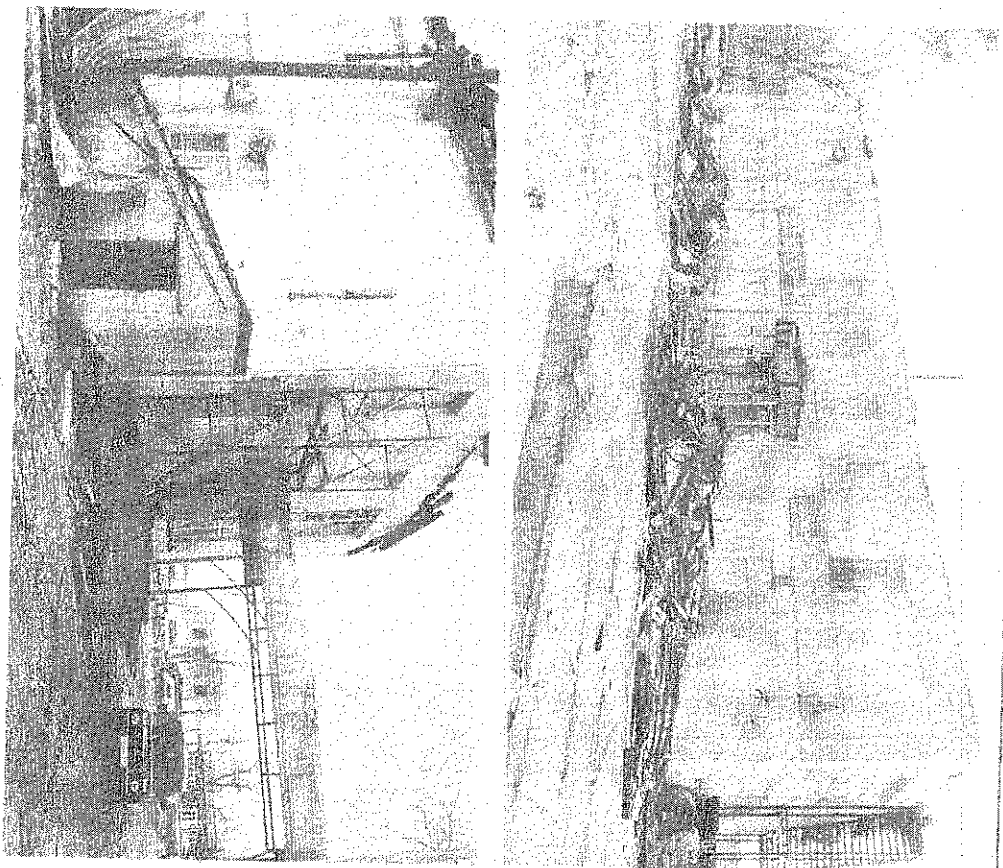


Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»



Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономических и юридических экспертиз»





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи:

Документы-основания: Решение суда от 10.08.2012, исполнительный лист Саль-Низельский

рабочий лист Оренбургской области, акт вступления в законную силу от 18.09.2012.

Субъект (субъекты) права: Евгения Жилия Кузнецова, дата рождения 26.09.1984, место

рождения: Оренбургская область, Саль-Низельский район, с.Евгения, гражданство: Российский

Федерация, под.кодексный документ (регистрация Российский Федерации серия 45/07 № 091293,

тождественного места жительства: Россия, Московская область, Истринский район,

пос.Рухвицево, ул.Салыца д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Исполнительный лист, назначение нежилого объекта площадью 871,2 кв.м, этаж (1-2) с

номерной адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Саль-Низельский район,

с.Саль-Низель, ул.Центральная, 681

Кадастровый (или условный) номер: 56:27:0101048-539

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в ч.1 и 1.1 статьи 166 Гражданского кодекса РФ на недвижимое имущество и сделок с ним. 01-

февраля 2013 года сделана запись регистрации № 56-56-10/001/2013-207

56-16/077465

Регистратор

Михайленко И. А.


(подпись)

