ОБИКС
13 лет с Вами!

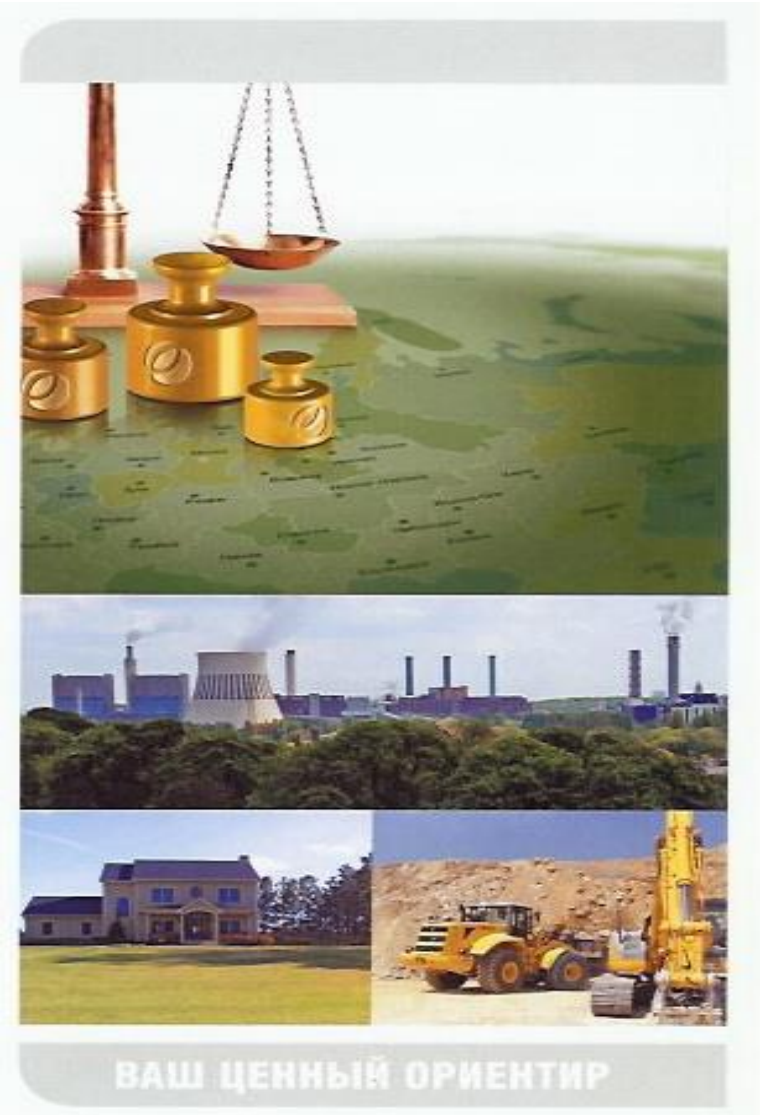
ОТЧЕТ № 5-УН1/139к-18

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО АДРЕСУ АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. БАРНАУЛ, ПР-КТ КРАСНОАРМЕЙСКИЙ, Д.59А, ПОМ. Н4, ДОЛЯ В ПРАВЕ 21/25, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 22:63:050305:1691.

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 21 мая 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 22 мая 2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК “НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ” Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ “УРАЛЬСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 1”
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Май 2018 г.

ОБИКС

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

И.о. Генерального директора-
Г-ну Карабанову В.Н.

В соответствии Приложением № 5-УН1/139к-18 от 15 мая 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая (рыночная) стоимость права собственности на: доля в праве 21/25 на нежилое помещение расположенное адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691 (далее объект оценки). На дату оценки справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки составляет с НДС округленно:

4 403 000 (Четыре миллиона четыреста три тысячи) рублей

В том числе НДС в размере:

671 644,07 (Шестьсот семьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре рубля семь копеек)

Стоимость объекта оценки без НДС составляет:

3 731 355,93 (Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять рублей девяносто три копейки)

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС» _____ Слуцкий Д.Е.

22 мая 2018 г.

Оглавление

1. 1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Результаты расчета 5
1.3. Задание на оценку 5
1.4 Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе 7
1.5 Допущения и ограничивающие условия 8
1.6 Сертификация оценки 10
1.7. Определение вида стоимости 10
1.8 Применяемые стандарты и правила 11
1.9. Источники информации 12
1.10. Основные понятия и определения 13
1.11. Процесс оценки 16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
2.1. Фотографии помещений объекта оценки 20
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 25
3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 27
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 29
4.1. Основные характеристики рынка недвижимости 29
4.2. ОБЗОР РЫНКА коммерческой НЕДВИЖИМОСТИ г. БАРНАУЛ 32
4.3. Место объекта оценки на рынке 34
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ 37
6.1. Затратный подход 37
6.2. Доходный подход 38
6.3. Сравнительный подход 39
6.4. О применении подходов. 39
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 40
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 48
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ 49
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ 50
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 52
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 55

1. 1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: доля в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691
Тип объекта:	Нежилые помещения
Собственник	1. ООО УК "Надежное управление" ИНН 7723625776 ОГРН 1077759414281 общая долевая собственность : 21/25, 22:63:050305:1391-22/001/2017-2, 20.09.2017 г. Договор купли-продажи от 30.06.2017 г.; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 31.08.2017 г. 2. Потребительский Жилищно-Строительный кооператив «Эврика-Плюс», ИНН 2225062401
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся, обоснованный отказ.
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся, обоснованный отказ.
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	С НДС **4 403 000 (Четыре миллиона четыреста три тысячи) рублей** В том числе НДС в размере: **671 644,07 (Шестьсот семьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре рубля семь копеек)** Стоимость объекта оценки без НДС составляет: **3 731 355,93 (Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять рублей девяносто три копейки).**
Справедливая стоимость объекта оценки	С НДС **4 403 000 (Четыре миллиона четыреста три тысячи) рублей** В том числе НДС в размере: **671 644,07 (Шестьсот семьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре рубля семь копеек)** Стоимость объекта оценки без НДС составляет: **3 731 355,93 (Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять рублей девяносто три копейки).**

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	№ 5-УН1/139к-18 от 15 мая 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС
Объект оценки	Право собственности на: доля в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Собственник	1. ООО УК “Надежное управление” ИНН 7723625776 ОГРН 1077759414281 общая долевая собственность : 21/25, 22:63:050305:1391-22/001/2017-2, 20.09.2017 г. Договор купли-продажи от 30.06.2017 г.; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 31.08.2017 г. 2. Потребительский Жилищно-Строительный кооператив «Эврика-Плюс», ИНН 2225062401
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	3 334 881 руб.
Дата оценки	21 мая 2018 г.
Срок проведения оценки	С 21 мая 2018 г. по 22 мая 2018 г.
Дата составления отчета	22 мая 2018 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" ИНН 7723625776 / 770701001 Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т. Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г. Срок действия с 18.06.2017 по 17.06.2018. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
	ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК», полис №170F0B40R4260 сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.09.2017 г. по 01.09.2018 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

– Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

– Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

– Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

– Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов,

нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

– Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

– Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Справедливая стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 21 мая 2018.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Справедливая стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.

2. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.

3. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

– Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

– Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

– Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (http://rosbisnes.ru/leifer.pdf).

– Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А):

– Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.

– Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.

– Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.

– Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.

– Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.

– Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.

– Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.

– Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.

– Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

– Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.

– Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».

– Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».

– Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия выписки ЕГРН; на объект недвижимости по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4.
2. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4. Целью оценки является определение справедливой стоимости для целей купли-продажи.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

принцип существенности;

принцип обоснованности;

принцип однозначности;

принцип проверяемости;

принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит:

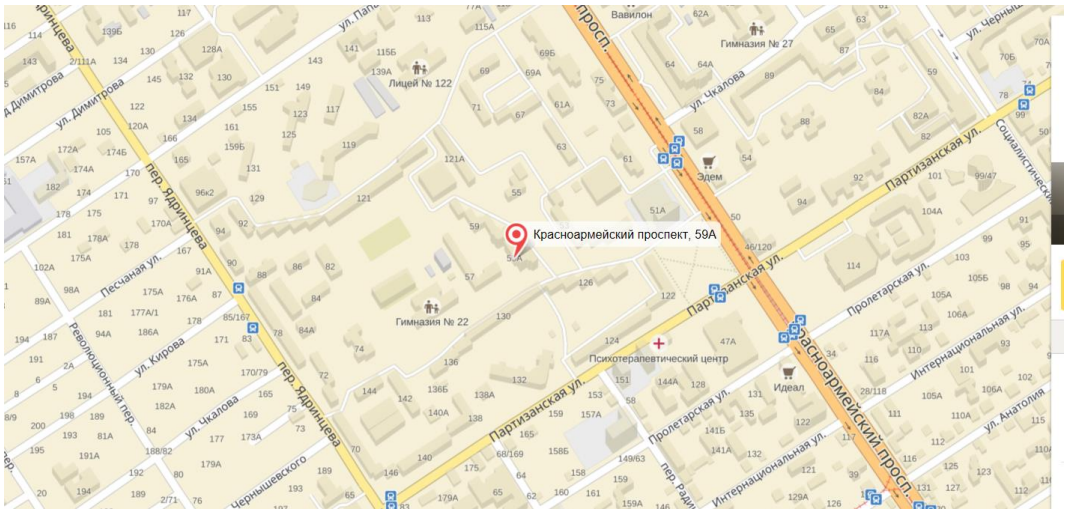
1. ООО УК “Надежное управление” ИНН 7723625776 ОГРН 1077759414281

общая долевая собственность : 21/25, 22:63:050305:1391-22/001/2017-2, 20.09.2017 г.

Договор купли-продажи от 30.06.2017 г.; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 31.08.2017 г.

2. Потребительский Жилищно-Строительный кооператив «Эврика-Плюс», ИНН 2225062401

Назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый (или условный) номер: 22:63:050305:1691.



Объект оценки на карте города.

По данным Яндекс карт помещения объекта оценки оборудованы под оздоровительный клуб.

Расположение здания: Центр, Центральный район, г. Барнаул; Жилой дом с административными помещениями, 12 этажей; Сити-центр — 550 м.

Общий вид здания, в котором расположен объект оценки

По данным https://2gis.ru/ в доме наряду с жилыми помещениями располагается 17 организаций преимущественно бытового обслуживания в цокольном этаже расположен Альгиз, оздоровительный клуб.

Помещение расположено в подвале кирпичного 9-ти этажного дома, имеет отдельный вход.

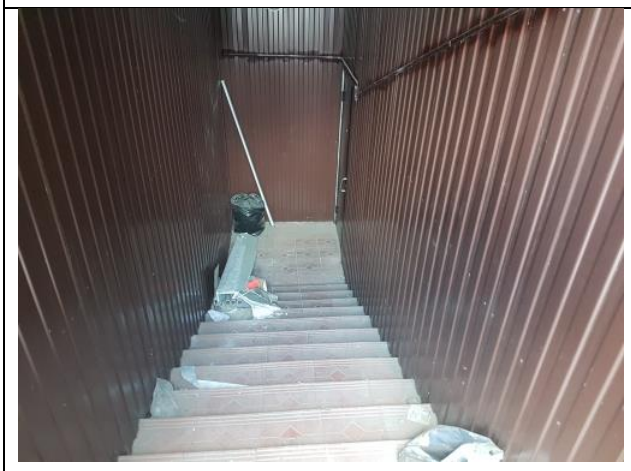
В наличии все коммуникации от городской сети.

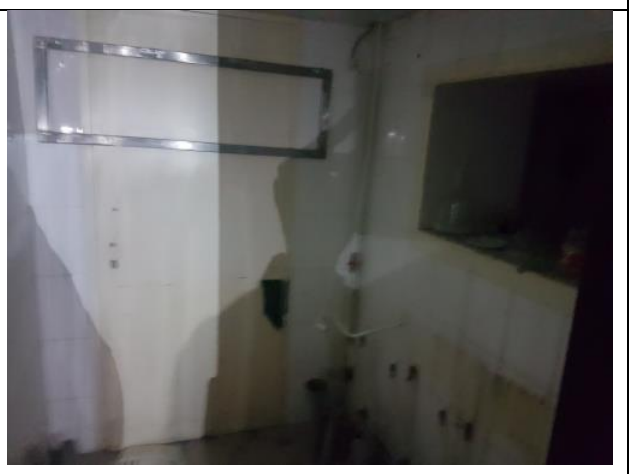
Удовлетварительное состояние внутренней отделки, полы – керамическая плитка, окна – пластиковые стеклопакеты, двери металлические, деревянные. Стены отделаны пластиковыми панелями, покрашены, оклеены обоями, кафель. Потолки подвесные (Armstrong).

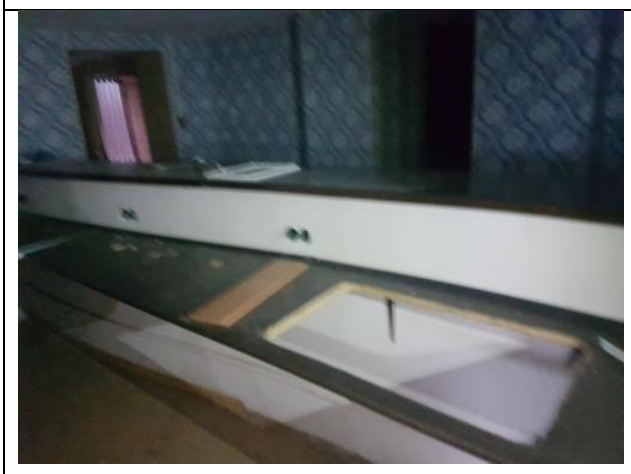
По данным Росреестра (справочная информация по объектам недвижимости в режиме online)

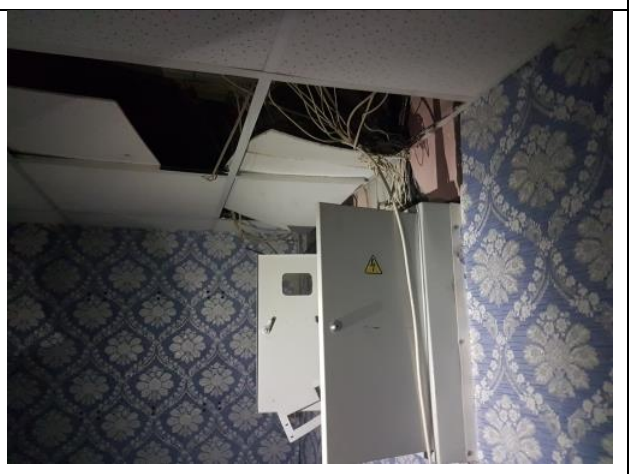
Кадастровый номер:	**22:63:050305:1691**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**26.06.2012**
Этаж:	**- (Подвал)**
Площадь ОКС'а:	**234,5**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**690 485,25**
Дата внесения стоимости:	**11.12.2012**
Дата утверждения стоимости:	**28.12.2012**
Дата определения стоимости:	**27.06.2012**
Адрес (местоположение):	**Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Красноармейский, д 59а, пом Н4**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Помещение**
Дата обновления информации:	**17.12.2015**

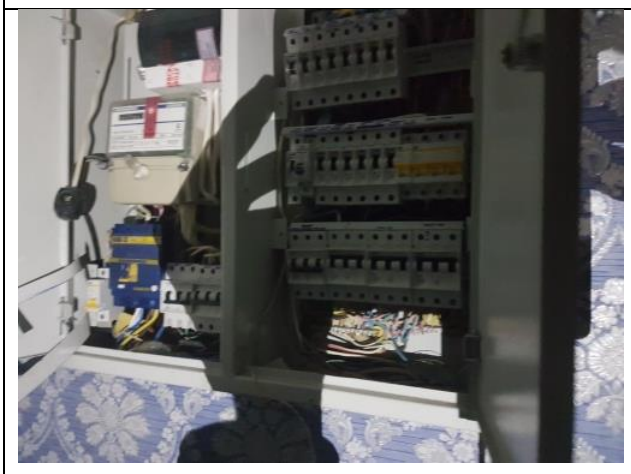
2.1. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











Фрагменты помещений объекта оценки

Согласно акту осмотра (см. приложение 2) помещения находятся в удовлетворительном состоянии, в одном месте имеются следы протечки общедомового стояка канализации.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Барнаул широко представлены нежилые помещения, следовательно, метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

г. Барнаул

Административный центр Алтайского края с 1937 г. Расположен в восточной части Приобского плато, в зоне лесостепи, на левом берегу Оби в устье Барнаулки. Географические координаты: 84° восточной долготы, 52° 30 " северной широты. Абсолютная высота над уровнем моря 130-250 м.

Климат континентальный, средняя температура января -17,5°С, июля +19,8°С. Среднегодовое количество осадков - 477 мм.

Территория города (включая подчиненные населенные пункты) - 940 кв. км. В составе Барнаула пять административных районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

Общественный транспорт насчитывает 10 трамвайных, 3 троллейбусных, 49 городских маршрутов, 45 маршрутных такси.

Население на 1 января 2016 г. - 700 326 человек. Жилой фонд Барнаула – 15036 тыс.кв.м

Центральный район. С него, а если точнее, с «горы» Барнаул начинается. Гора – это самый возвышенный район города, в котором помимо букета поселков, дендрария и нескольких краевых санаториев и больниц, есть роскошный хвойный бор, в котором прячется элитное жилье – многоэтажные дома и частные коттеджи.

Контраст цен на недвижимость здесь самый яркий: от символических ста тысяч рублей за ветхий домишко в одном из пригородных поселков до нескольких десятков миллионов за коттедж среди сосен и белок. Что касается поселков, то самый самостоятельный, значительный и густонаселенный из них – поселок Южный.

После горы начинается непосредственно «Центр». В этом территориальном понятии пересекаются три района города – Железнодорожный, Центральный и Октябрьский. Главные достопримечательности Барнаула находятся именно здесь. Администрация города, театры, основные музеи, университеты, гостиницы, главный памятник Ленину – все в центре. Жить тут удобно и престижно.

Если сдвинуться вправо от площади Октября, попадаешь на ВРЗ – микрорайон Октябрьского района, названный в честь одного из выживших заводов города – вагоноремонтного. ВРЗ не может похвастаться живописностью, инфраструктурой и оживленностью общественного транспортного движения. Зато цены на жилье на порядок ниже «центральных», что часто подкупает: ведь центр рядом

Отдельного упоминания стоят так называемые «спальные» микрорайоны Барнаула. Это довольно тихие жилые районы и поселки, где вместо заводов, фабрик и прочих шумных

организаций сосредоточены школы, детские сады, продуктовые супермаркеты и небольшие уютные рынки.

Самые известные из таких районов: Сулима (Индустриальный район) – ухоженный, зеленый и удобно расположенный район с преобладанием «хрущевок» и «девятиэтажек» 464 серии, Докучаево и Урожайный (Ленинский район) – довольно молодые районы с приличными кирпичными и панельными многоэтажками, Жилплощадка (Октябрьский район) – уникальный район с жильем как барачного типа, так и элитных комплексов, Ближние и Дальние Черемушки (Железнодорожный и Ленинский районы) – опять-таки царство «хрущевок». В зависимости от района, фонда и габаритов жилья формируется цена на него. Так, в среднем, однокомнатная «хрущевка» в спальном фонде обойдется в сумму от 700 до 1200 тыс. рублей в зависимости от состояния, двухкомнатная в кирпичном новом доме – в сумму от 1700 до 2500 тыс. руб.

В Алтайском крае и в Барнауле отмечается активное развитие многих отраслей экономики, и в первую очередь это оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, обрабатывающее производство и сельское хозяйство. Поэтому и основной спрос на кадры проявляют предприятия обрабатывающей промышленности, коммунальные хозяйства, здравоохранительные учреждения, организации розничной и оптовой торговли и предприятия строительной отрасли

3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам 1 кв. 2018 г.[1]

Таблица 1. **Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I кварталу 2017г. в % к I кварталу 2016г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2[1]	101,5[2]			99,8[3]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства[4]		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США[5]	50,2[5]	121,6[6]	100,8[7]	124,4[8]	125,1[6]	105,7[7]	133,9[8]
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8[9]	104,4[2]			99,8[3]		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10]		104,1	99,5	103,0[11]	96,0	99,7	97,5[11]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650[10]	109,0[10]	103,0[10]	112,0[10]	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5[10]	102,7[10]	109,5[10]	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0[12]	97,2	94,0[12]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

** Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf*

[1] http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квар- тале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квар- тале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

Строительная деятельность. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно

связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей

Признак	Характеристика
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. БАРНАУЛ

Рынок коммерческой недвижимости Барнаула переживает непростые времена: количество предложений выросло в разы в сравнении с прошлыми годами, чтобы хоть как-то реализовать объекты, продавцы вынуждены снижать цены до минимума. А тут еще одна напасть – банки стали массово выбрасывать в открытую продажу залоговое имущество, которое стоит намного меньше других аналогичных объектов. Барнаульские эксперты говорят: пока рынку действительно приходится трудно, и спрогнозировать, когда произойдет переломный момент, очень сложно.

Аграрии – основной сегмент покупателей

Директор АН «Ключ-Риэл» **Константин Никитеев** говорит, что стоимость коммерческой недвижимости просела довольно серьезно. Помещения в цокольном этаже от застройщиков раньше продавались по 35-40 тысяч рублей за квадрат, сейчас за 20-25 тысяч компании не могут найти покупателей. Первые этажи в данный момент стоят 45-50 тысяч рублей. Спрос на них чуть выше, чем на другие помещения: новое жилье и новые коммерческие площади граждане любят приобретать. Но такая ситуация, скорее всего, сохранится не долго, и даже этот сегмент у застройщиков встанет колом. Причина – большое количество подобных предложений и недостаток спроса.

«Банки забирают недвижимость у банкротов, сокращается своя филиальная сеть – эти два канала сейчас пополняют рынок довольно активно. И кредиторы реализуют объекты ниже себестоимости, им удобнее подешевле, но побыстрее избавиться от недвижимости, чем держать ее на балансе. Застройщики делать этого не могут», - говорит эксперт.

По его словам, сейчас есть спрос на небольшие производственные и складские помещения. Отсутствует интерес покупателей к офисным и небольшим торговым объектам.

«Если взять последний сегмент, то самый востребованный формат – магазины в районе 1 000 квадратов, находящиеся в жилых кварталах. Большие торговые центры на продаже есть, но спросом у местных игроков они не пользуются. Думаю, может появиться интерес извне – у москвичей, у иностранцев. Пока же интерес слабый из-за того, что наш регион не особо богатый, но основания для положительной динамики все же есть. Если взять стоимость квадратного метра таких площадей в Барнауле в размере 30 000 рублей и в Москве - 300 000 рублей, то у нас доходы, конечно, будут ниже. Но и затрат меньше. Если посчитать прибыли и издержки, то может оказаться, что в Алтайском крае выгоднее взять объекты, нежели в Москве».

«Сейчас покупателями на рынке коммерции является продовольственная розница, которая в кризис несколько притихла, но никуда не уходила. Некоторые игроки федерального уровня начинают мониторить рынок, искать торговые площади. Есть инвесторы, которые на этом

зарабатывают. Складские и производственные помещения приобретаются аграриями. Это сектор имеет деньги и проявляет платежеспособный спрос», - продолжает Никитиеев.

При этом, эксперт отмечает, что на рынке Баранула иногда совершаются интересные сделки. Так, в этом году был продан объект с рекордной стоимостью квадратного квадратного метра – 200 000 рублей. Это была «красная линия», небольшое помещение, и был колоссальный спрос, из-за чего продажа происходила при помощи аукциона. Для Барнаула такое – редкость.

Риэлторы увеличили комиссии

Сергей Чуркин, директор АН «Ленинский проспект», отметил, что риэлторы, работающие с коммерческой недвижимостью, берут комиссию в размере 3%. Эта цыфра может и варьироваться, но менее 3% - это работа в убыток себе, потому что сейчас рынок по части коммерции очень плохой, и объекты продаются долго.

«Я не вижу, чтобы были какие-то тренды. Происходят разовые, единичные сделки без какой-либо системы. Выставляя объекты на продажу, также не знаешь, за какую сумму и в какой срок ее можно реализовать. Отмечается общая переполненность рынка, и есть очень дешевые объекты, на фоне которых другая недвижимость выглядит очень переоцененной».

Главное - концепция

Роман Еремин, руководитель отдела коммерческой недвижимости АН «МИЭЛЬ», утверждает, что количество объектов на рынке коммерческой недвижимости Барнаула возрастает, потому что представители малого и среднего бизнеса покидают Алтайский край, переезжая в южный регион, например, в Крым, Сочи, Краснодар.

«Эти направления стали более привлекательными не только для проживания, но и для предпринимательской деятельности. При этом у них остается имущество, от которого они избавляются. Покупатели есть, но их мало на тот объем торговых площадей, небольших торговых центров и помещений сегмента street-retail, которые составляют львиную долю рынка. Их приобретает, например, тот же малый бизнес, но выделить какую-то одну активную категорию покупателей нельзя».

Ни секрет, что сейчас в городе много новых пустых административных зданий. Они располагаются в разных районах города, отличаются внешней привлекательностью, но… не могут найти покупателей. По мнению эксперта, успех любого здания зависит от концеции.

«Приверженность к старой системе, когда строился объект, делалась кабинетная система, и в здание въезжали арендаторы, уже не актуальна. Инвесторы на сегодняшний день не могут заполнить здание даже на 40%, потому что не предусмотрели преимущества для малого и среднего бизнеса, например, они сделали этаж с кабинетной нарезкой, а не в популярном формате open-space. И в целом, отсутствие правильной концепции и грамотных специалистов при управлении

объектом грозит отсутствием арендаторов. «Красная линия», локация, транспортная доступность, большой трафик – это хорошо. А раз их нет, то объект продается. Он может стоять 2-3 года. В больших городах развита другая система: возводится здание, в среднем на 60% заполняется арендаторами, а после продается как готовый, приносящий доход, бизнес. Просто «голый» объект реализовать намного труднее».

По словам Еремина, в связи с непростым развитием рынка коммерческой недвижимости изменились форматы рекламных кампаний и, следовательно, комиссии риэлторов, которые ведут объект.

«Сейчас вознаграждение в размере менее 3% специалисты по недвижимости практически не берут. Дело в том, что, работать за 1% не выгодно: размер инвестиций, вложенных в продвижение объектов, не оправдывается. За 0,5% можно просто подать объявление в Интернете и ждать звонка. Но это не эффективно».

В любом случае все эксперты говорят, что рынок коммерческой недвижимости ждет развитие и положительная динамика. Однако пока говорить о каких-либо сроках слишком рано.

Пару слов о ТРЦ

После трагической ситуации в Кемерово, как мы уже рассказывали своим читателям, все торгово-развлекательные центры прошли дополнительную проверку на безопасность. Пройти-то прошли, а вот сдали её не все, что вероятно вскорости всколыхнёт цены на недвижимость 2018 года в коммерческом секторе. В частности, в Барнауле по причинам не соответствия норм безопасности, на две недели решением суда отсрочено долгожданное открытие ТОЦ «Гулливер», ТРЦ «Арена» закрылся вообще, а из ТЦ «Первомайский» выезжают арендаторы, видимо чуя что-то недоброе. При таком раскладе, вероятнее всего, стоимость аренды помещений в ТЦ вскорости должна существенно подрасти, поскольку центры, прошедшие проверку, получат огромное конкурентное преимущество перед не прошедшими.

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к эконом классу нежилой недвижимости (помещения свободного назначения, ПСН).

Источники: http://realtai.ru/news/11255, https://www.altay.land/news/7346/

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащие действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Оценщик полагает с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемого объекта, что использование объекта оценки в качестве нежилого помещения свободного назначения (услуги и пр.) является наиболее эффективным.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«….31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(a) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к нежилым помещениям в жилом доме и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход[2]- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

[2] Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода[3] лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих

[3] Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход (метод сравнения продаж) к оценке как наиболее точно отражающий справедливую стоимость объекта оценки. Затратный и доходный подходы, по мнению Оценщика дают искаженную оценку стоимости и для данного объекта оценки малоприменимы.

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – май 2018 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Контактная информация		Сити Трейд Агентство недвижимости +7 913 210-15-00 +7 385 299-66-77	ID 15138285 +7 913 022-22-55	ID 13536641 +7 903 798-13-63	ID 9177382 +7 961 231-95-72 +7 913 235-81-67
Адрес интернет страницы		https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/161592396/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180534079/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/169628396/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180814516/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Алтайский край, Барнаул, район Центральный, Красноармейский просп., 59А	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, Партизанская ул., 266	Алтайский край, Барнаул, р-н Железнодорожный, просп. Ленина, 85/1	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, Красноармейский просп., 59А	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, ул. Папанинцев, 111
Этаж расположения	Цоколь	3 этаж	Цоколь	Подвал	Цоколь
Доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Площадь, кв.м.	234,5	320,0	335,0	257,0	152,0
Стоимость, долл.США		-	-	-	-
Стоимость, руб.		7 000 000,00	8 260 000,00	5 310 000,00	4 500 000,00
Стоимость за 1 кв.м., руб.		**21 875,00**	**24 656,72**	**20 661,48**	**29 605,26**
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 875,00	24 656,72	20 661,48	29 605,26
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 875,00	24 656,72	20 661,48	29 605,26
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 875,00	24 656,72	20 661,48	29 605,26
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 875,00	24 656,72	20 661,48	29 605,26
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 687,50	22 191,05	18 595,33	26 644,73
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 687,50	22 191,05	18 595,33	26 644,73
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 687,50	22 191,05	18 595,33	26 644,73
Поправка на этажность, %		-4,7%	0,0%	12,3%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		18 762,19	22 191,05	20 882,56	26 644,73
Поправка на площадь объекта, %		3,9%	4,5%	1,1%	-5,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 493,92	23 189,65	21 112,27	25 259,20
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 493,92	23 189,65	21 112,27	25 259,20
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 493,92	23 189,65	21 112,27	25 259,20
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 493,92	23 189,65	21 112,27	25 259,20
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 493,92	23 189,65	21 112,27	25 259,20
Общая валовая коррекция		18,60	14,50	23,40	15,20
Весовой коэффициент		0,247	0,266	0,225	0,263
Итоговая стоимость, руб./кв.м.	**22 354,45**				
Итоговая стоимость, руб.	**5 242 119**				

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – май 2018 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,0%.

Тип и назначение

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от

ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в Центральном районе города Барнаул, в связи с этим, к ним корректировка не вводились.

Выход на красную линию

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют выход на красную линию, к ним применялась корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 81: расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Согласно данной таблице, объектам-аналогам корректировка не применялась.

Этаж расположения

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 129: матрицы коэффициентов.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \cdots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \cdots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 7.2. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., *в т.ч.*	234,5	320,0	335,0	257,0	152,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	257,0	0,0
Цоколь	234,5	0,0	335,0	0,0	152,0
1 этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	320,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,820	0,860	0,820	0,730	0,820
Размер корректировки на этаж расположения, %	**-**	**-4,7%**	**0,0%**	**12,3%**	**0,0%**

Источник: Расчеты оценщика

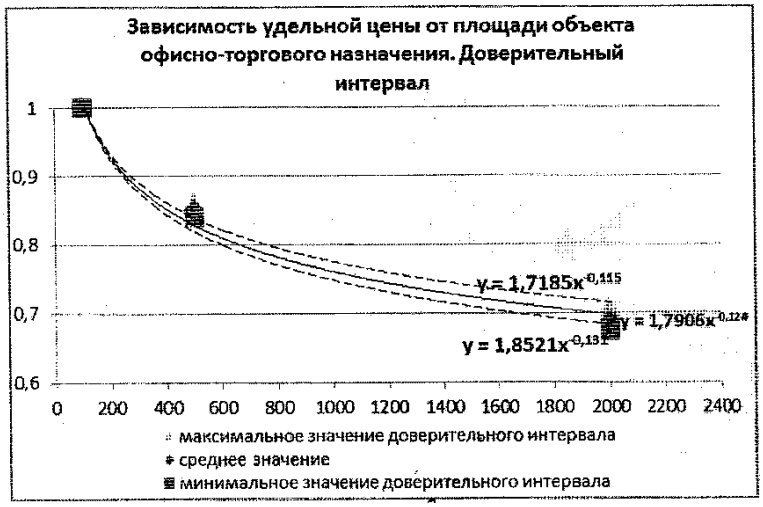
Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 103: матрицы коэффициентов

Площадь, кв.м.	Цена аналог: <100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1{,}7906*(\text{Площадь объекта})^{-0{,}124}$



Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7.3. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	234,5	320,0	335,0	257,0	152,0
Коэффициент на площадь	0,91	0,88	0,87	0,90	0,96
Корректировка на площадь, %		**3,9%**	**4,5%**	**1,1%**	**-5,2%**

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Итого стоимость объекта составляет с НДС:

22 354,45 * 234,5*21/25[4] = 4 403 380 руб.

[4] Для целей настоящей оценки, Оценщик полагает возможным оценить рыночную стоимость доли в праве 21/25 на базе рыночной стоимости объекта в целом с поправкой на вид права в экспертной оценке 5% согласно материалам статьи ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91, см. таблицу выше.

Или округленно

4 403 000 (Четыре миллиона четыреста три тысячи) рублей

В том числе НДС в размере:

671 644,07 (Шестьсот семьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре рубля семь копеек)

Стоимость объекта оценки без НДС составляет:

3 731 355,93 (Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять рублей девяносто три копейки)

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки составляет округленно с НДС:

4 403 000 (Четыре миллиона четыреста три тысячи) рублей

В том числе НДС в размере:

671 644,07 (Шестьсот семьдесят одна тысяча шестьсот сорок четыре рубля семь копеек)

Стоимость объекта оценки без НДС составляет:

3 731 355,93 (Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять рублей девяносто три копейки)

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО

№2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;

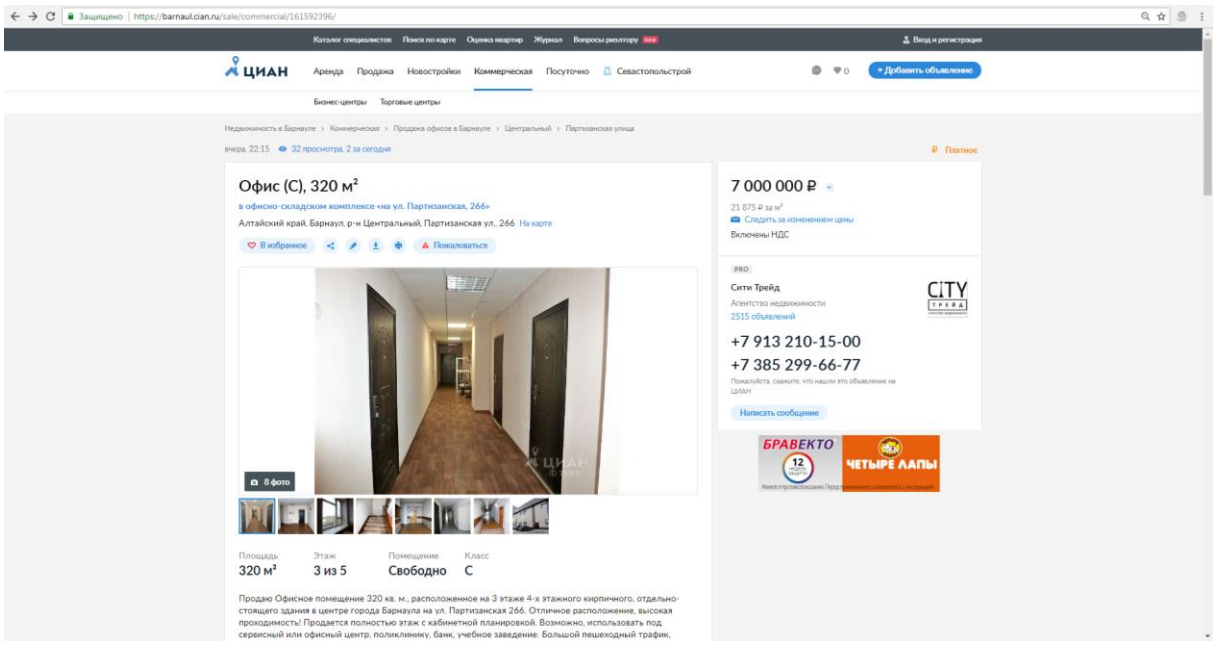
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС» Слуцкий Д.Е.

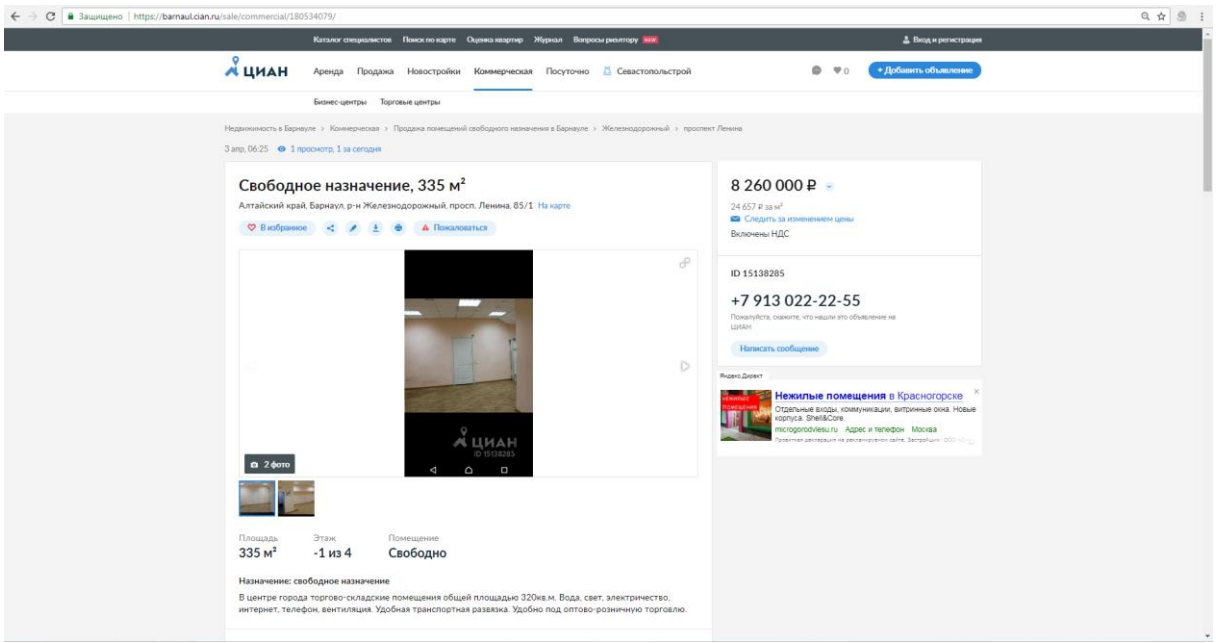
Оценщик 1 категории: Круглов Н.Т.

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

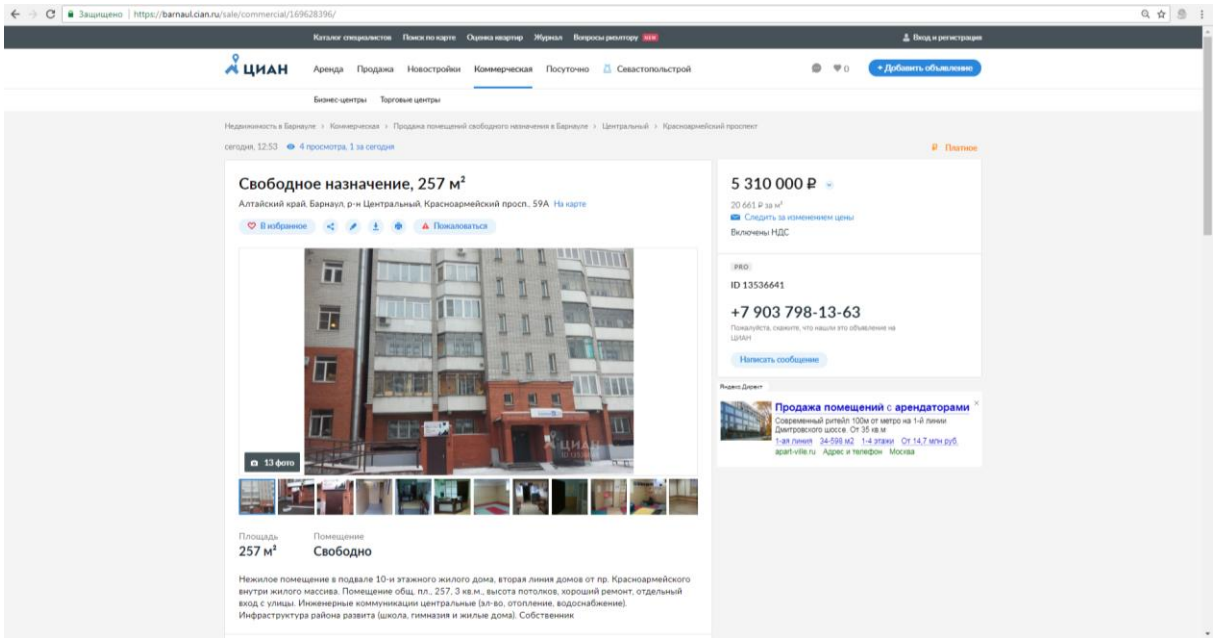
https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/161592396/



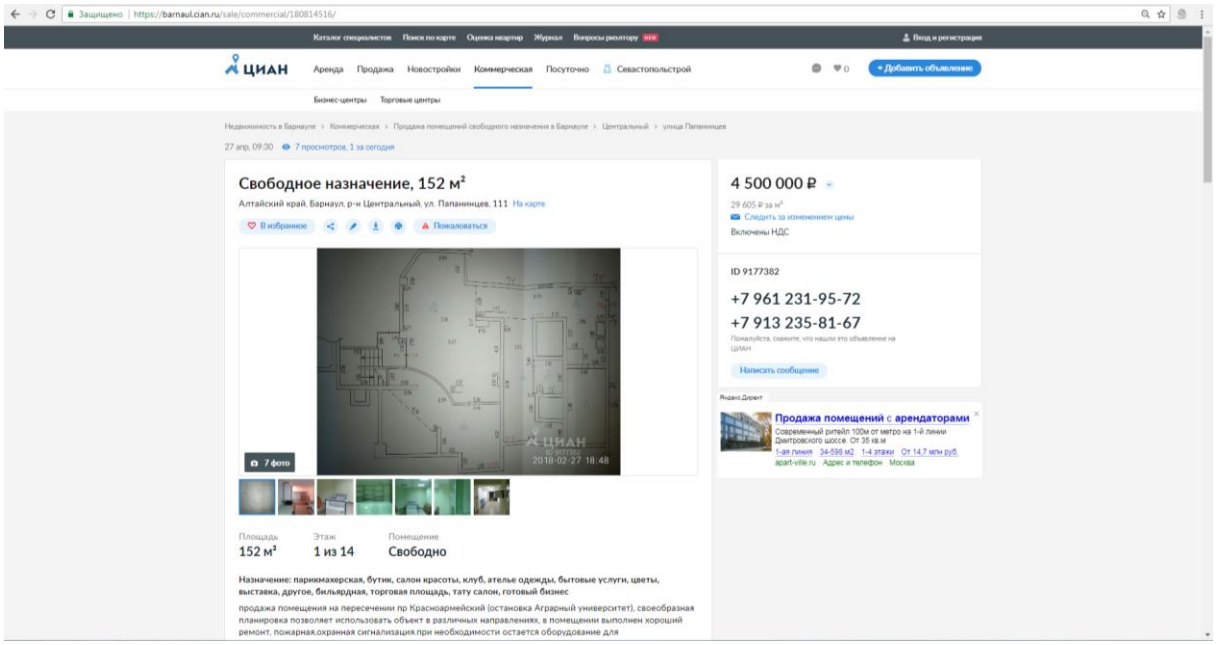
https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180534079/



https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/169628396/



https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180814516/



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

4954

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2017			
Кадастровый номер:	**22:63:050305:1691**		

Номер кадастрового квартала:	22:63:050305
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 00:00:00 00 00:0000:01:401:001:002279260:0100:200Н4, Инвентарный номер: 01:401:001:002279260:0100:200Н4
Адрес:	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Красноармейский, д 59а, пом Н4
Площадь, м²:	234.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № -
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	690485.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:63:050305:59
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Нежилое помещение
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Новое управление"

Главный специалист - эксперт А.А.Бешкарева

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2017			
Кадастровый номер:		**22:63:050305:1691**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	общая долевая собственность: 21/25, 22:63:050305:1691-22/001/2017-2, 20.09.2017 г.
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 30.06.2017 г.; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 31.08.2017 г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Потребительский Жилищно-Строительный кооператив "Эврика-Плюс", ИНН 2225062401
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Главный специалист - эксперт		А.А.Бешкарева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ЛУКЬЯНОВ В.А.

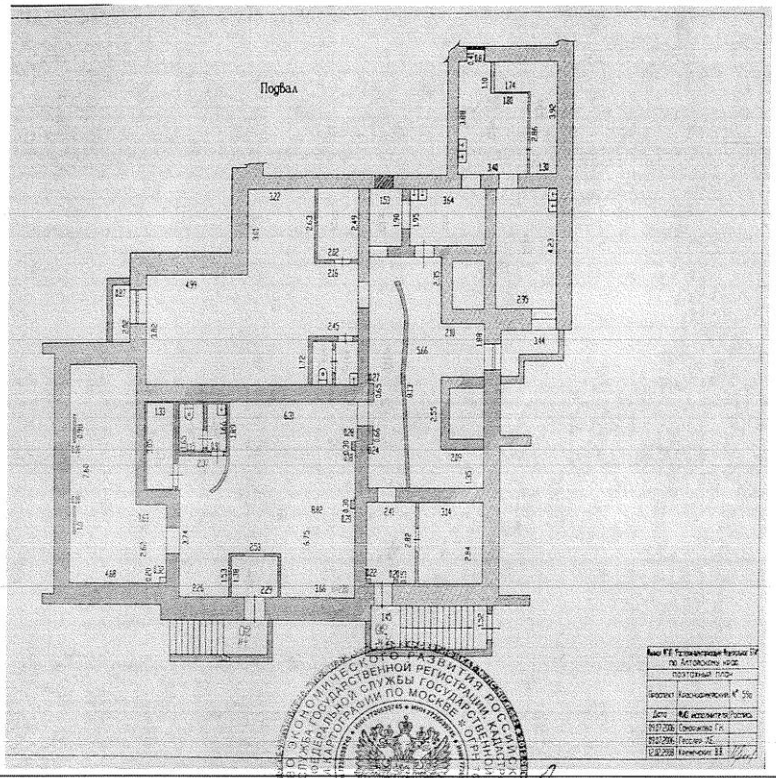
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2017			
Кадастровый номер:		**22:63:050305:1691**	

Номер этажа (этажей): Подвал № -



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт		А.А.Бешкарева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (Дата) № 1272-07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1 «02» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «02» февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000862 - КА1

-

ГЛАВНАЯ | О НП АРМО | РЕЕСТР | КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА | БЛОГ | КОНТАКТЫ | КАРТА САЙТА

Сведения о результатах проведенных СРОО проверок члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий

Вид проверки	Основание	Дата начала	Дата окончания	Результат	Дисциплинарная мера	Дата вынесения	Содержание предписания	Сведения об исполнении	Снятие	Обжалование
Плановая	Утвержденный план СРОО	01.08.2012	20.08.2012	Не выявлены						
Плановая	План, утвержденный протоколом заседания Правления Партнерства № 31-14 от 10.12.2014	01.08.2015	20.08.2015	Не выявлены						

Информация об отчетах

Экспертные заключения на подписанные членом отчеты об оценке объектов оценки

Подписанные членом экспертные заключения на отчеты об оценке объектов оценки

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. **(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**	**17 500 руб. 00 коп.** **(Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,058333 % от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в **срок не позднее «18» июня 2017 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «18» июня 2017 г.**	**по «17» июня 2018 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ /Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 59 (пятьдесят девять) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.